



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 895 244 422
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ALFA BOLIGUTLEIE AS
Forretningsadresse: Fotvegen 8
4250 KOPERVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Øystein Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		3 920 900	3 820 600
Annen driftsinntekt	1		67 688
Sum inntekter		3 920 900	3 888 288
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	1	710 000	780 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	1	1 653 399	1 871 527
Sum kostnader		2 363 399	2 651 527
Driftsresultat		1 557 501	1 236 761
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 922	113
Annen finansinntekt		247	
Sum finansinntekter		3 169	113
Annen rentekostnad		2 558 371	2 836 622
Sum finanskostnader		2 558 371	2 836 622
Netto finans		-2 555 202	-2 836 509
Ordinært resultat før skattekostnad		-997 701	-1 599 748
Skattekostnad	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-997 701	-1 599 748
Årsresultat		-997 701	-1 599 748
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-997 701	-1 599 748
Totalresultat		-997 701	-1 599 748
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-997 701	-1 599 748



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		-997 701	-1 599 748



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	84 205 059	91 329 313
Sum varige driftsmidler		84 205 059	91 329 313
Sum anleggsmidler		84 205 059	91 329 313
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		5 479	5 479
Konsernfordringer		2 145 485	1 035 785
Sum fordringer		2 150 964	1 041 264
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		208 326	121 339
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		208 326	121 339
Sum omløpsmidler		2 359 290	1 162 603
SUM EIENDELER		86 564 349	92 491 916
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	12 775 500	12 775 500
Sum innskutt egenkapital		12 775 500	12 775 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		16 317 891	15 320 190



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		-16 317 891	-15 320 190
Sum egenkapital	5	-3 542 391	-2 544 690
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		91 444 651
Sum annen langsiktig gjeld			91 444 651
Sum langsiktig gjeld		0	91 444 651
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	88 969 469	2 798 620
Leverandørgjeld		719 345	416 445
Annen kortsiktig gjeld		417 926	376 889
Sum kortsiktig gjeld		90 106 740	3 591 954
Sum gjeld		90 106 740	95 036 606
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 564 349	92 491 916



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 663507

Enheten

Organisasjonsnummer: 895 244 422
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ALFA BOLIGUTLEIE AS
Forretningsadresse: Fotvegen 8
4250 KOPERVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Øystein Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.07.2024



Organisasjonsnr: 895 244 422
ALFA BOLIGUTLEIE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		3 920 900	3 820 600
Annen driftsinntekt	1		67 688
Sum inntekter		3 920 900	3 888 288
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler	1	710 000	780 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	1	1 653 399	1 871 527
Sum kostnader		2 363 399	2 651 527
Driftsresultat		1 557 501	1 236 761
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 922	113
Annen finansinntekt		247	
Sum finansinntekter		3 169	113
Annen rentekostnad		2 558 371	2 836 622
Sum finanskostnader		2 558 371	2 836 622
Netto finans		-2 555 202	-2 836 509
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	3	-997 701	-1 599 748
Ordinært resultat etter skattekostnad		-997 701	-1 599 748
Årsresultat		-997 701	-1 599 748
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-997 701	-1 599 748
Totalresultat		-997 701	-1 599 748
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-997 701	-1 599 748
Sum overføringer og disponeringer		-997 701	-1 599 748



Organisasjonsnr: 895 244 422
ALFA BOLIGUTLEIE AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom

6

84 205 059

91 329 313

Sum varige driftsmidler

84 205 059

91 329 313

Sum anleggsmidler

84 205 059

91 329 313

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer

5 479

5 479

Konsernfordringer

2 145 485

1 035 785

Sum fordringer

2 150 964

1 041 264

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l.

208 326

121 339

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

208 326

121 339

Sum omløpsmidler

2 359 290

1 162 603

SUM EIENDELER

86 564 349

92 491 916

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

4

12 775 500

12 775 500

Sum innskutt egenkapital

12 775 500

12 775 500

Opptjent egenkapital

Udekket tap

16 317 891

15 320 190

Sum opptjent egenkapital

-16 317 891

-15 320 190

Sum egenkapital

5

-3 542 391

-2 544 690

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6		91 444 651
Sum annen langsiktig gjeld			91 444 651
Sum langsiktig gjeld		0	91 444 651
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	88 969 469	2 798 620
Leverandørgjeld		719 345	416 445
Annen kortsiktig gjeld		417 926	376 889
Sum kortsiktig gjeld		90 106 740	3 591 954
Sum gjeld		90 106 740	95 036 606
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 564 349	92 491 916



Organisasjonsnr: 895 244 422
ALFA BOLIGUTLEIE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



**Årsregnskap
2023**

Alfa Boligutleie AS



Resultatregnskap			
Alfa Boligutleie AS			
	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekter		3 920 900	3 820 600
Annen driftsinntekt	1	0	67 688
Sum driftsinntekter		3 920 900	3 888 288
Avskrivning av driftsmidler	1	710 000	780 000
Annen driftskostnad	1	1 653 399	1 871 527
Sum driftskostnader		2 363 399	2 651 527
Driftsresultat		1 557 501	1 236 761
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 922	113
Annen finansinntekt		247	0
Annen rentekostnad		2 558 371	2 836 622
Resultat av finansposter		-2 555 202	-2 836 509
Resultat før skattekostnad		-997 701	-1 599 748
Skattekostnad	3	0	0
Årsresultat		-997 701	-1 599 748
Overføringer			
Overført til udekket tap		997 701	1 599 748
Sum overføringer		-997 701	-1 599 748



Balanse			
Alfa Boligutleie AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	84 205 059	91 329 313
Sum varige driftsmidler		84 205 059	91 329 313
Sum anleggsmidler		84 205 059	91 329 313
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		5 479	5 479
Konsernfordring		2 145 485	1 035 785
Sum fordringer		2 150 964	1 041 264
Bankinnskudd, kontanter o.l.		208 326	121 339
Sum omløpsmidler		2 359 290	1 162 603
Sum eiendeler		86 564 349	92 491 916



Balanse			
Alfa Boligutleie AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	12 775 500	12 775 500
Sum innskutt egenkapital		12 775 500	12 775 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-16 317 891	-15 320 190
Sum opptjent egenkapital		-16 317 891	-15 320 190
Sum egenkapital	5	-3 542 391	-2 544 690
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	91 444 651
Sum annen langsiktig gjeld		0	91 444 651
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	88 969 469	2 798 620
Leverandørgjeld		719 345	416 445
Annen kortsiktig gjeld		417 926	376 889
Sum kortsiktig gjeld		90 106 740	3 591 954
Sum gjeld		90 106 740	95 036 606
Sum egenkapital og gjeld		86 564 349	92 491 916
Kopervik, 25.06.2024 Styret i Alfa Boligutleie AS			
<hr/> Øystein Paulsen styreleder/daglig leder			
Alfa Boligutleie AS			Side 4



Alfa Boligutleie AS

Noter til årsregnskapet 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Leieinntekter

Leieinntekter på fast eiendom inntektsføres i henhold til kontrakter løpende gjennom året. Inntektene er ikke merverdiavgiftspliktige.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Selskapet er å anse som ikke skattepliktig f.o.m 01.01.14.



Alfa Boligutleie AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 1 Varige driftsmidler

	Leiligheter	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	110 307 625	110 307 625
Tilgang	0	0
Avgang	-6 855 000	-6 855 000
Anskaffelseskost 31.12.2023	103 452 625	103 452 625
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	-4 777 566	-4 777 566
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2022	-14 470 000	-14 470 000
Balansført verdi 31.12.2023	84 205 059	84 205 059
Årets avskrivninger	710 000	710 000
Årets nedskrivninger	0	0
Avskrivning, lineær	0-100 år	-

Det er i år netto tapsført kr 31 066 ved salg av leiligheter. Tilsvarende tall ifjor var en netto gevinst på kr 67 688.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter. Det er ingen enkelt lån / sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5% av selskapets egenkapital. Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret.

Note 3 Skatt

Samtlige aksjer i Alfa Boligutleie AS eies av Vestlandske Boligstiftelse, som er en ideell organisasjon uten skatteplikt. Alfa Boligutleie endret vedtekter i 2014 og anses ikke lenger å drive med aktivitet som skal skape økonomisk gevinst for eiere. Selskapet anses således ikke å være skattepliktig fra 01.01.2014.

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 12 775 500 består av 12 525 aksjer à kr. 1 020.

Oversikt over aksjonærer 31.12.

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Vestlandske Boligstiftelse	12 525	100,0 %
Totalt	12 525	100,0 %



Alfa Boligutleie AS

Noter til årsregnskapet 2023

Note 5 Egenkapital / Fortsatt drift

	Aksje- kapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr. 01.01.	12 775 500	-15 320 190	-2 544 690
Årets resultat	0	-997 701	-997 701
Egenkapital 31.12.	12 775 500	-16 317 891	-3 542 391

Selskapets aksjekapital er tapt og egenkapitalen er negativ med kr -3 542 391 pr 31.12.23. En har i 2023 solgt unna flere leiligheter som har frigjort likviditet og dette er en prosess som vil fortsette i 2024 og fremover for å sikre tilstrekkelig likviditet. Selskapet har misligholdt sin avtale med Husbanken og fortsatt drift forutsetter at det inngås en ny langsiktig avtale med Husbanken, samt at selskapet tilføres tilstrekkelig likviditet for å sikre at selskapet klarer å betjene sin gjeld til Husbanken iht vilkårene i ny avtale.

Styret er av den oppfatning at det er merverdier i selskapets eiendeler.

Årsregnskapet er således avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2023	2022
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1) 0	91 444 651
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	88 969 469	2 798 620
Sum	88 969 469	94 243 271

1) All gjeld til Husbanken er omklassifisert fra langsiktig til kortsikt på grunn av selskapet har misligholdt sin avtale med Husbanken. Se også note 5 ovenfor.

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	2023	2022
Tomter, bygninger	84 205 059	91 329 313
Sum	84 205 059	91 329 313
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	85 672 001



Til generalforsamlingen i Alfa Boligutleie AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Alfa Boligutleie AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på note 5 i regnskapet, som angir at selskapet har pådratt seg et tap på kr 997 701 i regnskapsåret 2023, og at selskapets kortsiktige gjeld per denne datoen oversteg dets samlede eiendeler med kr 3 542 391. Som angitt i note 5, indikerer disse hendelsene eller forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i note 5, at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Norevegen 1, Postboks 1508, NO-5505 Haugesund
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Haugesund, 25. juni 2024
PricewaterhouseCoopers AS


Leif Kristian Røvang
Statsautorisert revisor