



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 812 799 622  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LEILIGHETSSPESIALISTEN AS  
Forretningsadresse: Slittingveien 4  
1859 SLITU

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: Hans Petter Stenberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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, 19.05.2021



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2018           | 2017            |
|---|------|----------------|-----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                |                 |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                |                 |
| Annen driftsinntekt                           | 1    | 242 948        | 378 114         |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>242 948</b> | <b>378 114</b>  |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                |                 |
| Varekostnad                                   |      | 38 750         | 40 000          |
| Annen driftskostnad                           | 6    | 162 049        | 416 209         |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>200 799</b> | <b>456 209</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>42 149</b>  | <b>-78 095</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                |                 |
| Annen renteinntekt                            |      | 420            | 231             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>420</b>     | <b>231</b>      |
| Annen rentekostnad                            | 8    | 98 098         | 104 871         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>98 098</b>  | <b>104 871</b>  |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-97 678</b> | <b>-104 640</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      | <b>-55 529</b> | <b>-182 735</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat            | 2    |                | -51 536         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>-55 529</b> | <b>-131 199</b> |
| <b>Årsresultat</b>                            | 5    | <b>-55 529</b> | <b>-131 199</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>-55 529</b> | <b>-131 199</b> |
| <b>Totalresultat</b>                          |      | <b>-55 529</b> | <b>-131 199</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                |                 |
| Overføringer til/fra annen egenkapital        |      | -55 529        | -131 199        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>      |      | <b>-55 529</b> | <b>-131 199</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2018             | 2017             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                  |                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                  |                  |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom        | 3    | 5 782 664        | 2 614 972        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>5 782 664</b> | <b>2 614 972</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>5 782 664</b> | <b>2 614 972</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                                   |      |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                  |                  |
| Andre fordringer                               | 7    | 590 228          | 505 761          |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>590 228</b>   | <b>505 761</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |      | 289 828          | 571 392          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>289 828</b>   | <b>571 392</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>880 057</b>   | <b>1 077 154</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>6 662 720</b> | <b>3 692 126</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                  |                  |
| Selskapskapital                                | 4    | 100 000          | 100 000          |
| Overkurs                                       |      | 410 017          | 410 017          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>510 017</b>   | <b>510 017</b>   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |      |                  |                  |
| Annen egenkapital                              |      | 1 225 710        | 1 281 240        |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2018</b>      | <b>2017</b>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |             | <b>1 225 710</b> | <b>1 281 240</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   | 5           | <b>1 735 727</b> | <b>1 791 257</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |             |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |             |                  |                  |
| Utsatt skatt                             |             | 176 640          | 176 640          |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |             | <b>176 640</b>   | <b>176 640</b>   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |             |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           | 8           | 4 160 000        | 1 617 840        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |             | <b>4 160 000</b> | <b>1 617 840</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |             | <b>4 336 640</b> | <b>1 794 480</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |             |                  |                  |
| Leverandørgjeld                          |             |                  | 19 796           |
| Betalbar skatt                           | 2           |                  | 2 224            |
| Annen kortsiktig gjeld                   | 7           | 590 353          | 84 369           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |             | <b>590 353</b>   | <b>106 389</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                         |             | <b>4 926 993</b> | <b>1 900 869</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |             | <b>6 662 720</b> | <b>3 692 126</b> |



## RESULTATREGNSKAP

### LEILIGHETSSPESIALISTEN AS

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER           | Note | 2018           | 2017            |
|---|------|----------------|-----------------|
| Annen driftsinntekt                         | 1    | 242 948        | 378 114         |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                  |      | <b>242 948</b> | <b>378 114</b>  |
| Varekostnad                                 |      | 38 750         | 40 000          |
| Annen driftskostnad                         | 6    | 162 049        | 416 209         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                  |      | <b>200 799</b> | <b>456 209</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                       |      | <b>42 149</b>  | <b>-78 095</b>  |
| <b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>    |      |                |                 |
| Annen renteinntekt                          |      | 420            | 231             |
| Annen rentekostnad                          | 8    | 98 098         | 104 871         |
| <b>Resultat av finansposter</b>             |      | <b>-97 678</b> | <b>-104 640</b> |
| Ordinært resultat før skattekostnad         |      | -55 529        | -182 735        |
| Skattekostnad på ordinært resultat          | 2    | 0              | -51 536         |
| <b>Ordinært resultat</b>                    |      | <b>-55 529</b> | <b>-131 199</b> |
| <b>EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER</b> |      |                |                 |
| <b>Årsresultat</b>                          | 5    | <b>-55 529</b> | <b>-131 199</b> |
| <b>OVERFØRINGER</b>                         |      |                |                 |
| Overført fra annen egenkapital              |      | 55 529         | 131 199         |
| <b>Sum overføringer</b>                     |      | <b>-55 529</b> | <b>-131 199</b> |



### BALANSE

#### LEILIGHETSSPESIALISTEN AS

| EIENDELER                           | Note | 2018             | 2017             |
|-------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                |      |                  |                  |
| <b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>       |      |                  |                  |
| <b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>          |      |                  |                  |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 3    | 5 782 664        | 2 614 972        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>      |      | <b>5 782 664</b> | <b>2 614 972</b> |
| <b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>    |      |                  |                  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>            |      | <b>5 782 664</b> | <b>2 614 972</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>FORDRINGER</b>                   |      |                  |                  |
| Andre kortsiktige fordringer        | 7    | 590 228          | 505 761          |
| <b>Sum fordringer</b>               |      | <b>590 228</b>   | <b>505 761</b>   |
| <b>INVESTERINGER</b>                |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.        |      | 289 828          | 571 392          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>             |      | <b>880 057</b>   | <b>1 077 154</b> |
| <b>Sum eiendeler</b>                |      | <b>6 662 720</b> | <b>3 692 126</b> |



## BALANSE

### LEILIGHETSSPESIALISTEN AS

| EGENKAPITAL OG GJELD                   | Note     | 2018             | 2017             |
|--|----------|------------------|------------------|
| <b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>            |          |                  |                  |
| Aksjekapital                           | 4        | 100 000          | 100 000          |
| Overkurs                               |          | 410 017          | 410 017          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>        |          | <b>510 017</b>   | <b>510 017</b>   |
| <b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>            |          |                  |                  |
| Annen egenkapital                      |          | 1 225 710        | 1 281 240        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>        |          | <b>1 225 710</b> | <b>1 281 240</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                 | <b>5</b> | <b>1 735 727</b> | <b>1 791 257</b> |
| <b>GJELD</b>                           |          |                  |                  |
| <b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>      |          |                  |                  |
| Utsatt skatt                           |          | 176 640          | 176 640          |
| <b>Sum avsetning for forpliktelser</b> |          | <b>176 640</b>   | <b>176 640</b>   |
| <b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>          |          |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner         | 8        | 4 160 000        | 1 617 840        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>      |          | <b>4 160 000</b> | <b>1 617 840</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                |          |                  |                  |
| Leverandørgjeld                        |          | 0                | 19 796           |
| Betalbar skatt                         | 2        | 0                | 2 224            |
| Annen kortsiktig gjeld                 | 7        | 590 353          | 84 369           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>            |          | <b>590 353</b>   | <b>106 389</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                       |          | <b>4 926 993</b> | <b>1 900 869</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>        |          | <b>6 662 720</b> | <b>3 692 126</b> |

Slitu, 24.06.2019  
Styret i Leilighetsspesialisten AS

Torstein Bergum  
Styreleder

Hans Petter Stenberg  
Styremedlem/daglig leder



## Leilighetsspesialisten AS

812 799 622

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

#### **Driftsinntekter og kostnader**

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

#### **Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld**

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

#### **Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Boligeiendommer blir ikke avskrevet.

#### **Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### **Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



### Leilighetsspesialisten AS

812 799 622

#### Note 2 Skatt

| <b>Årets skattekostnad</b>               | <b>2018</b>   | <b>2017</b>    |
|--|---------------|----------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |               |                |
| Betalbar skatt                           | 0             | 2 224          |
| Endring i utsatt skatt                   | 0             | -53 760        |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>0</b>      | <b>-51 536</b> |
| Skattepliktig inntekt:                   |               |                |
| Ordinært resultat før skatt              | -55 529       | -182 735       |
| Permanente forskjeller                   | 0             | 0              |
| Endring i midlertidige forskjeller       | 88 435        | 192 000        |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>32 906</b> | <b>9 265</b>   |
| Betalbar skatt i balansen:               |               |                |
| Betalbar skatt på årets resultat         | 0             | 2 224          |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>     | <b>0</b>      | <b>2 224</b>   |

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

|                                   | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    | <b>Endring</b> |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Gevinst – og tapskonto            | 353 738        | 442 173        | 88 435         |
| <b>Sum</b>                        | <b>353 738</b> | <b>442 173</b> | <b>88 435</b>  |
| <b>Utsatt skatt (22 % / 23 %)</b> | <b>77 822</b>  | <b>101 700</b> | <b>23 877</b>  |



**Leilighetsspesialisten AS**

**812 799 622**

**Note 3 Anleggsmidler**

|                                    | <b>Bygninger<br/>og tomter</b> |
|------------------------------------|--------------------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.18      | 2 614 972                      |
| + Tilgang kjøpte anleggsmidler     | 3 167 692                      |
| = <b>Anskaffelseskost 31.12.18</b> | <b>5 782 664</b>               |
| = <b>Bokført verdi 31.12.18</b>    | <b>5 782 664</b>               |

|                                    | <b>Sum</b>       |
|------------------------------------|------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.18      | 2 614 972        |
| + Tilgang kjøpte anleggsmidler     | 3 167 692        |
| = <b>Anskaffelseskost 31.12.18</b> | <b>5 782 664</b> |
| = <b>Bokført verdi 31.12.18</b>    | <b>5 782 664</b> |



**Leilighetsspesialisten AS**

**812 799 622**

**Note 4 Aksjonærer**

**Aksjekapitalen i Leilighetsspesialisten AS pr. 31.12 består av:**

|                 | <b>Antall</b> | <b>Pålydende</b> | <b>Bokført</b> |
|-----------------|---------------|------------------|----------------|
| Ordinære aksjer | 1 000         | 100,00           | 100 000        |
| <b>Sum</b>      | <b>1 000</b>  |                  | <b>100 000</b> |

**Eierstruktur**

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

|                             | <b>Ordinære</b> | <b>Eierandel</b> | <b>Stemmeandel</b> |
|-----------------------------|-----------------|------------------|--------------------|
| Hans Petter Stenberg        | 500             | 50,0             | 50,0               |
| Torstein Bergum             | 500             | 50,0             | 50,0               |
| <b>Totalt antall aksjer</b> | <b>1 000</b>    | <b>100,0</b>     | <b>100,0</b>       |

**Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:**

| <b>Navn</b>          | <b>Verv</b>              | <b>Ordinære</b> |
|----------------------|--------------------------|-----------------|
| Hans Petter Stenberg | Styremedlem/daglig leder | 500             |
| Torstein Bergum      | Styreleder               | 500             |

**Note 5 Egenkapital**

|                       | <b>Aksjekapital</b> | <b>Overkurs-<br/>fond</b> | <b>Fond for<br/>vurd.forskjeller</b> | <b>Annen<br/>egenkapital</b> | <b>Sum<br/>egenkapital</b> |
|-----------------------|---------------------|---------------------------|--------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Pr. 31.12.2017        | 100 000             | 410 017                   | 0                                    | 1 281 240                    | 1 791 257                  |
| Endringer ført mot EK |                     |                           |                                      |                              | 0                          |
| <b>Pr 01.01.2018</b>  | <b>100 000</b>      | <b>410 017</b>            | <b>0</b>                             | <b>1 281 240</b>             | <b>1 791 257</b>           |
| Pr. 01.01.2018        | 100 000             | 410 017                   | 0                                    | 1 281 240                    | 1 791 257                  |
| Årets resultat        |                     |                           |                                      | 0                            | 0                          |
| <b>Pr 31.12.2018</b>  | <b>100 000</b>      | <b>410 017</b>            | <b>0</b>                             | <b>1 225 710</b>             | <b>1 735 727</b>           |

**Note 6 Ytelse til ledende personer**

Det er ikke utbetalt lønn til daglig leder og selskapet har ingen ansatte i 2018. Det er ikke krav til obligatorisk tjenstepensjon og selskapet har heller ikke opprettet en slik avtale.



**Leilighetsspesialisten AS**

**812 799 622**

**Note 7 Gjeld og fordringer til nærstående parter**

**Gjeld**

| Kreditor             | IB 1.1.2018 | UB 31.12.2018 | Kostnadsførte renter |
|----------------------|-------------|---------------|----------------------|
| Hans Petter Stenberg | Kr -18 485  | Kr -10 519    | 0                    |

Hans Petter Stenberg har et kortsiktig lån i selskapet pr.31.12 på kr.100 000,-

**Fordringer**

| Debitor         | IB 1.1.2018 | UB 31.12.2018 | Innteksførte renter |
|-----------------|-------------|---------------|---------------------|
| Torstein Bergum | 490 228     | 490 228       | 0                   |

Selskapet har en fordring på aksjonær Torstein Bergum. Fordringen har oppstått ved innløsning av gjeld knyttet til salg av boliger i Ski kommune.

Torstein Bergum har også et innlån til selskapet pr.31.12 på kr. 500 000,-. Det er ikke stilt sikkerhet for lånet fra selskapets side.

**Note 8 Annen langsiktig gjeld**

| Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt: | 2018             | 2017             |
|--|------------------|------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner                                 | 4 160 000        | 1 617 840        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>                              | <b>4 160 000</b> | <b>1 617 840</b> |