



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 944 427  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HABITATUS AS  
Forretningsadresse: Torgeir Vraas plass 2  
3044 DRAMMEN

### 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: Odd Hyttedalen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.07.2019

### 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, 01.11.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			10 122
Annen driftsinntekt		1 470 288	1 454 539
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 470 288</b>	<b>1 464 662</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			10 122
Lønnskostnad			
Annen driftskostnad	12	619 882	786 281
<b>Sum kostnader</b>		<b>619 882</b>	<b>796 404</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>850 406</b>	<b>668 258</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		645	-110 075
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>645</b>	<b>-110 075</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		218 579	4 493
Annen rentekostnad		598 628	733 062
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>817 207</b>	<b>737 555</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-816 562</b>	<b>-847 630</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>33 844</b>	<b>-179 372</b>
Skattekostnad på ordinært resultat			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>33 844</b>	<b>-179 372</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>33 844</b>	<b>-179 372</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		33 844	-179 372
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>33 844</b>	<b>-179 372</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	1, 7	26 372 927	26 372 927
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.			
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>26 372 927</b>	<b>26 372 927</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			100 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>100 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>26 372 927</b>	<b>26 472 927</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2	42 135	91 361
Andre fordringer		1 964	1 888
<b>Sum fordringer</b>		<b>44 100</b>	<b>93 248</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	269 226	104 915
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>269 226</b>	<b>104 915</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>313 326</b>	<b>198 164</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 686 253</b>	<b>26 671 091</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Aksjekapital (200 000 aksjer à kr 1,00)	4, 5	200 000	200 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	2 035 608	2 001 764
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 035 608</b>	<b>2 001 764</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 235 608</b>	<b>2 201 764</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Periodisering av forskuddsmottatt tilskudd	8	2 741 000	2 905 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 741 000</b>	<b>2 905 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	16 900 036	17 035 499
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 900 036</b>	<b>17 035 499</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 641 036</b>	<b>19 940 499</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		40 630	145 601
Betalbar skatt			
Annen kortsiktig gjeld		4 768 979	4 383 227
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 809 609</b>	<b>4 528 828</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 450 645</b>	<b>24 469 327</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 686 253</b>	<b>26 671 091</b>



## Noter 2018 Habitatus AS

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Leieinntekter inntektsføres den mnd de gjelder for. Alle leieinntekter forfaller den 1. hver mnd.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

#### 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 skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



## Note 1 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

### Spesifikasjon varige driftsmidler - Bygninger

	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost 01.01	26 372 927
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>26 372 927</b>
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>26 372 927</b>

## Note 2 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer.

<b>Spesifikasjon kundefordringer</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Kundefordringer til pålydende	142 135	121 361
Avsatt til dekning av usikre fordringer	(100 000)	(30 000)
<b>Netto oppførte kundefordringer</b>	<b>42 135</b>	<b>91 361</b>

Det er knyttet noe usikkerhet til en fordring på kr. 30 000,- grunnet dødsfall - men kravet er lagt inn i boet som ennå ikke er avsluttet. Videre er det avsatt for ett leieforhold hvor leietaker har flyttet uten å si opp leiligheten.

## Note 3 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

## Note 4 - Aksjonærer

### Foretakets aksjonær pr 31.12.2018

Foretaket har 1 aksjonær.

<b>Aksjonærens navn</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel</b>
Loupchamp Holding AS	200 000	100,00%
<b>Sum</b>	<b>200 000</b>	<b>100,00%</b>

Loupchamp Holding AS eies 100% av styrets formann, Odd Hyttedal

## Note 5 - Aksjekapital

Foretaket har 200 000 aksjer, pålydende kr 1,-, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 200 000,-.

Foretakets aksjer er fordelt på 1 aksjeklasse

## Note 6 - Egenkapital

<b>Spesifikasjon egenkapital</b>	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen EK</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.2018	200 000	2 001 764	2 201 764
Årets resultat		33 844	33 844
<b>Egenkapital 31.12.2018</b>	<b>200 000</b>	<b>2 035 608</b>	<b>2 235 608</b>



## Note 7 - Pantstillelser og garantier m.v.

### Pantstillelser og garantier m.v.

Spesifikasjon	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 900 036	17 035 499
<b>Sum</b>	<b>16 900 036</b>	<b>17 035 499</b>
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	24 063 514	24 063 514
<b>Sum</b>	<b>24 063 514</b>	<b>24 063 514</b>

Av langsiktig gjeld på kr 16 900 036,- forfaller ca kr 15 000 000,- om mer enn 5 år.

## Note 8 - Betinget forpliktelse

I forbindelse med finansiering gjennom Husbanken er det med hjemmel i forskrift om tilskudd til utleieboliger fra Husbanken §§1 og 2 mottatt følgende tilskudd:

Bergåsvien 40	Mottatt kr. 2 500 000,- i mars 2016	- Tilskudd til utleieboliger for vanskeligstilte
Myrveien 2	Mottatt kr. 780 000,- i september 2017	- Tilskudd til utleieboliger for flyktninger
Sum	Mottatt kr. 3 280 000,-	

Tilskuddene inntektesføres over 20 år

## Note 9 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2018	31.12.2018	Endring
Anleggsmidler	37 869	30 295	7 574
Omløpsmidler	(30 000)	(100 000)	70 000
Kortsiktig gjeld	(2 905 000)	(2 741 000)	(164 000)
Skattemessig fremførbart underskudd	(4 494)	(57 075)	52 582
Netto forskjeller	(2 901 625)	(2 867 780)	(33 844)
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	2 901 625	2 867 780	33 844
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
<b>Utsatt skattefordel 31.12.18. basert på 22%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr 630 912

## Note 10 - Obligatorisk tjenstepensjon

### Obligatorisk tjenstepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 11 - Ytelse til ledende personer

Det er ikke utbetalt honorar til styret eller selskapets ledende personer.



## Note 12 - Revisjonshonorar

### Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 40 000. Honorar for annen bistand utgjør kr 35 000 .

## Note 13 - Skatt

### Grunnlag for beregning av skatt

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	33 844	(179 372)
+/- Permanente forskjeller		200 000
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(86 426)	594 353
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt		(614 981)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(52 582)</b>	<b>0</b>
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



BDO AS  
Dr. Graarudsplass 6  
3080 Holmestrand

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Habitatus AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Habitatus AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avvirket.

### 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Ole Herman Nordby  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pernico Dokumentmøkkref: 0864-J02PM-NZPW2-TN2B0F-SD4SZ-YKPY



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

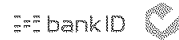
## Ole Hermann Nordby

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-1006209

IP: 188.95.xxx.xxx

2019-05-24 08:20:07Z



Penneo Dokumentnøkkel: 0B6A-J-02PM-N2PW2-1N2B8F-5D4SZ-YKPFV

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>