



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 865 339
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOLIG TIL LEIE AS
Forretningsadresse: c/o Hoffinvest AS
Ludvig Musts veg 11
7052 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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 Døsen Hoff
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 01.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 080 049	1 812 017
Sum inntekter		4 080 049	1 812 017
Kostnader			
Avskrivning	2	422 117	228 924
Annen driftskostnad		3 818 124	564 760
Sum kostnader		4 240 241	793 684
Driftsresultat		-160 192	1 018 333
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 227	555
Annen finansinntekt		4 637	1 913
Sum finansinntekter		14 864	2 468
Annen rentekostnad		2 051 672	665 464
Annen finanskostnad		4 817	1 367
Sum finanskostnader		2 056 489	666 831
Netto finans		-2 041 625	-664 363
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 201 817	353 970
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-528 929	94 586
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 672 888	259 384
Årsresultat		-1 672 888	259 384
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	1 630 257	-216 753
Overføring til/fra annen egenkapital	6	42 631	-42 631
Sum overføringer og disponeringer		1 672 888	-259 384



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	516 609	
Sum immaterielle eiendeler		516 609	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7	83 197 311	27 625 583
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	2	727 562	346 755
Sum varige driftsmidler		83 924 873	27 972 338
Sum anleggsmidler		84 441 482	27 972 338
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		73 600	705
Sum fordringer		73 600	705
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		83 799	461 227
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		83 799	461 227
Sum omløpsmidler		157 399	461 932
SUM EIENDELER		84 598 881	28 434 270
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
Overkurs		334	334
Sum innskutt egenkapital		30 334	30 334



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			42 631
Udekket tap	6	1 630 257	
Sum opptjent egenkapital		-1 630 257	42 631
Sum egenkapital	6	-1 599 923	72 965
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		12 320
Sum avsetninger for forpliktelser			12 320
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	77 183 157	27 200 000
Øvrig langsiktig gjeld		7 208 692	873 059
Sum annen langsiktig gjeld		84 391 849	28 073 059
Sum langsiktig gjeld		84 391 849	28 085 379
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 043 008	
Leverandørgjeld		406 588	2 565
Annen kortsiktig gjeld		357 359	273 361
Sum kortsiktig gjeld		1 806 955	275 926
Sum gjeld		86 198 804	28 361 305
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 598 881	28 434 270



Bolig til leie as
Org.nr 912865339

ÅRSBERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 2016

Virksomhetens art og hvor den drives

Bolig til leie AS er et selskap med formål handel, kjøp, salg og forvaltning av fast eiendom, samt engasjere seg økonomisk i andre selskaper gjennom ved aksjetegning eller på annen måte. Selskapets virksomhet foregår med utgangspunkt i Trondheim.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapets totale driftsinntekter ble på kr. 4.080.049,-. Årets resultat ble et underskudd på kr. 1.672.888 for 2016. Selskapets bokførte egenkapital er kr. -1.599.923. Selskapets egenkapital er tapt og omtales under avsnitt om fortsatt drift. Ved regnskapsavleggelsen har styret tatt stilling til om det er indikasjoner på verdifall i anleggsmidlene og har vurdert dette til at det ikke foreligger nedskrivningsplikt på anleggsmidlene. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet med noter et rettviseende bilde av virksomhetens resultat i regnskapsåret og økonomiske stilling 31.12.2016.

Fortsatt drift

Aksjekapitalen er tapt og styret har vurdert fortsatt drift. 2016 var selskapets tredje hele driftsår. Selskapet har totalt kjøpt 9 boligeiendommer og rehabilitert 8 boligeiendommer. Ikke alle eiendommene var fullt utleide gjennom 2016 pga rehabiliteringene og dette får derfor ikke full effekt før i 2017.

Likviditeten er tilfredsstillende da kapitalbehov er dekket inn med lån fra selskapets akcjonærer og andre. Dette vil vedvare til alle eiendommer er fullt ut rehabilitert og utleid og driften kan ivaretaes med egne midler.

Styret anser at forutsetningene om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er avlagt under disse forutsetningene.

Arbeidsmiljø

Selskapet har ingen ansatte og det føres således ikke sykefraværstatistikk. Alle tjenester kjøpes.

Finansiell risiko

Selskapets varige driftsmidler er langsiktig finansiert. Likviditeten anses som tilfredsstillende. Med bakgrunn i ovennevnte anser styret den finansielle risiko som moderat.


Likestilling

Selskapet har en policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Selskapet har ingen ansatte og det planlegges ikke ansettelsler i tiden som kommer. Det er således ikke planlagt aktiviteter som er ment å fremme likestilling.

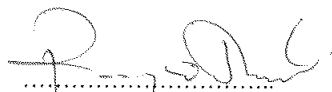
Ytre miljø

Selskapets virksomhet er av en slik art at den ikke påvirker det ytre miljø i vesentlig grad.

Trondheim, 18.5.2017



Hans Hoff
styrets leder



Ronny With Størseth
styremedlem



BOLIG TIL LEIE AS

ÅRSREGNSKAP

2016



BOLIG TIL LEIE AS

Noter til regnskapet for 2016

Note 1 Regnskapsprinsipper m.v.

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

Note 2 Varige driftsmidler

	Bolig- eiendom	Inventar og annet løsøre	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	27 918 214	450 631	28 368 845
Tilgang	55 851 392	523 260	56 374 652
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	83 769 606	973 891	84 743 497
Akk avskrivn. 31.12.	572 295	246 329	818 624
Balanseverdi pr. 31.12.	<u>83 197 311</u>	<u>727 562</u>	<u>83 924 873</u>
Årets avskrivninger	279 664	142 453	422 117
Avskrivningssats p. a.	1 %	20 %	

Note 3 Skatter

Nedenfor er gitt en spesifisering over forskjellen mellom det regnskapsmessige resultat før skattekostnad og årets skattegrunnlag.

Resultat før skattekostnad	-2 201 817
Midlertidig forskjeller fast eiendom	211 444
Annet	0
Årets skattegrunnlag	<u>-1 990 373</u>

Utsatt skattefordel er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier som eksisterer ved utgangen av regnskapsåret. Det er beregnet utsatt skattefordel av midlertidige forskjeller på følgende poster:

	01.01.	31.12.	Endring
Fremførbart underskudd	2 741 977	4 732 350	
Midlertidig forskjell i fast eiendom	<u>-2 791 256</u>	<u>-2 579 812</u>	
Grunnlag	-49 279	2 152 538	
24% utsatt skattefordel		516 609	516 609
25% utsatt skatt	12 320		12 320
Sum	<u>12 320</u>	<u>516 609</u>	<u>528 929</u>



Note 4 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital er på kr 30.000 fordelt på 300 aksjer à kr 100,-.
Det er kun en aksjeklasse i selskapet, og alle aksjer har lik stemmerett.

Selskapets aksjonærer er:

Navn:	Antall aksjer
Hoffinvest AS	150
Conan AS	150

Note 5 Godtgjørelser m.v.

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2016.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsforsikring og har heller ikke opprettet slik forsikring.

Honorar til revisor er kostnadsført med kr 35.000, herav for revisjon kr 27.500 og andre tjenester kr 7.500.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekap.	Overkurs	Annen egenkap.	Udekket tap	Sum egenkap.
Egenkapital 01.01.	30 000	334	42 631	0	72 965
Årsunderskudd			-42 631	-1 630 257	-1 672 888
Egenkapital 31.12.	30 000	334	0	-1 630 257	-1 599 923

Note 7 Langsiktig gjeld og pantstillelser

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

Av langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner : 0

Pantstillelser:

Av selskapets gjeld er følgende sikret med pant:	78 226 165
Pantsatte eiendeler (bokførte verdier):	
Fast eiendom	83 197 311
Sum	83 197 311



REVISJONSSELSKAPET
MAGNE VOLDEN AS
Statsautorisert revisor
Medlem av Den Norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i

Bolig til leie AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2016

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert **Bolig til leie AS** sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 1.672.888. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2016, 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 (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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, og vurdere hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Adresse	Telefon / Mobil	Telefax	Foretaksregisteret / revisornr.
Vestre Rosten 81, 7075 Tiller	92230506	----	No 972 410 020 MVA
E-post: magne@volden-revisjon.no			



Styrets 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 intern kontroll 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 med revisjonen 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 årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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.

Trondheim, 18.05.2017

Revisjonsselskapet Magne Volden AS

Magne Volden

Statsautorisert revisor