



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 122 268
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STUDENTBOLIG AS
Forretningsadresse: Prost Bloms gate 32B
2819 GJØVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Håkon Brenner Lysen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 12.09.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		30 385	12 324
Annen driftsinntekt		8 259 338	7 181 289
Sum inntekter		8 289 723	7 193 613
Kostnader			
Lønnskostnad	3	631 167	735 803
Avskrivning på varige driftsmidler	2	368 485	260 498
Annen driftskostnad	3	5 963 120	4 264 223
Sum kostnader		6 962 772	5 260 524
Driftsresultat		1 326 951	1 933 089
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 346	7 899
Annen finansinntekt		31 860	25 993
Sum finansinntekter		35 206	33 892
Annen rentekostnad		1 088 046	800 210
Annen finanskostnad		3 406	
Sum finanskostnader		1 091 452	800 210
Netto finans		-1 056 246	-766 319
Ordinært resultat før skattekostnad		270 705	1 166 771
Skattekostnad på ordinært resultat	5	59 638	279 592
Ordinært resultat etter skattekostnad		211 067	887 179
Årsresultat		211 067	887 179
Årsresultat etter minoritetsinteresser		211 067	887 179
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	211 067	887 179
Sum overføringer og disponeringer		211 067	887 179



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	302 091	234 871
Sum immaterielle eiendeler		302 091	234 871
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7	31 385 962	24 597 632
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	560 818	50 150
Sum varige driftsmidler		31 946 781	24 647 782
Finansielle anleggsmidler			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7,8	106 210	87 602
Andre langsiktige fordringer	7,8	23 605	40 268
Sum finansielle anleggsmidler		129 816	127 870
Sum anleggsmidler		32 378 687	25 010 523
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		540 356	334 278
Andre kortsiktige fordringer		157 923	159 867
Konsernfordringer	8	1 556 872	1 115 472
Sum fordringer		2 255 151	1 609 616
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	575 333	493 271
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		575 333	493 271
Sum omløpsmidler		2 830 483	2 102 888
SUM EIENDELER		35 209 171	27 113 411



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	1	100 000	100 000
Overkurs	4	190 000	190 000
Sum innskutt egenkapital		290 000	290 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	2 699 588	2 488 522
Sum opptjent egenkapital		2 699 588	2 488 522
Sum egenkapital		2 989 588	2 778 522
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	29 722 859	22 181 488
Sum annen langsiktig gjeld		29 722 859	22 181 488
Sum langsiktig gjeld		29 722 859	22 181 488
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		213 949	111 849
Betalbar skatt	5	126 858	343 338
Skyldig offentlige avgifter		164 298	73 504
Annen kortsiktig gjeld		1 991 619	1 624 711
Sum kortsiktig gjeld		2 496 723	2 153 402
Sum gjeld		32 219 582	24 334 890
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 209 171	27 113 411



Tordenskjoldsgt. 13-15
2821 Gjøvik
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Studentbolig AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Studentbolig AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- 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 2019 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 avviklet.

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 andre 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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Lars Kristian Nygaard
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemmo Dokumentnøkkel: H5KLG-NOGGP-2Z5X1-2LL1F-EJ54H-CjIj18



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."

Lars Kristian Nygaard

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-916899

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-07-06 06:58:19Z



Penneo Dokumentnøkkel: H5KLG-NOGGP-2Z5X1-2LL1-EJ54H-CjY8

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>**. 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>



Studentbolig AS

Noter 2019

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter balansedagen. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler med begrenset levetid avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning regnes i forhold til driftsmidlets stand ved vårt kjøp av driftsmidlet. Innredninger i leide lokaler balanseføres og avskrives over leiekontraktens løpetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning gjøres etter individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for de øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke påregnelig tapsrisiko.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode, er utlignet.

Inntekstføring

Inntekstføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntekstføres i takt med utførelsen.



Studentbolig AS

Noter 2019

Note 1 - Selskapskapital

Selskapet har 100000 aksjer hver pålydende kr 1, samlet aksjekapital utgjør kr 100 000. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapets største aksjeeiere som eier mer enn 5 % av aksjekapitalen er:

Aksjonærens navn	Antall aksjer
BLH Gruppen AS	100 000

Note 2 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Avskrivningstablå

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	25 555 256	94 949	25 650 205
+ Tilgang	7 103 463	564 020	7 667 483
Anskaffelseskost pr. 31/12	32 658 719	658 969	33 317 688
Akk. av/nedskr. pr 1/1	957 624	44 799	1 002 423
+ Ordinære avskrivninger	315 133	53 352	368 485
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	1 272 757	98 151	1 370 907
Balanseført verdi pr 31/12	31 385 963	560 818	31 946 781
Prosentstørrelse for ord. avskr.	1-1	20-20	

Note 3 - Lønnskostnad

Selskapet har hatt 1 årsverk i regnskapsåret.

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Lønn	302 743	623 354
Arbeidsgiveravgift	256 571	87 893
Andre lønnsrelaterte ytelser	71 853	24 557
Totalt	631 167	735 803

Ytelser til ledende personer og revisor

Daglig leder	718 520
Revisjonshonorar, som består av:	
Revisjon	40 250
Samlet honorar til revisor	40 250

Det er ikke utbetalt pensjonsytelser eller andre ytelser enn lønn til daglig leder og styremedlemmer.



Studentbolig AS

Noter 2019

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	100 000	190 000	2 488 522	2 778 522
+Fra årets resultat			211 067	211 067
Pr 31.12.	100 000	190 000	2 699 588	2 989 588

Note 5 - Betalbar skatt

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2019	2018
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-1 169 129	-912 582
+ Utestående fordringer	-400 000	-400 000
+ Gevinst- og tapskonto	195 986	244 983
Sum positive skatteøkende forskjeller	195 986	244 983
Sum negative skatteøkende forskjeller	1 569 129	1 312 582
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-1 373 143	-1 067 599
Balanseført utsatt skattefordel	302 091	234 871
Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:		2019
Resultat før skattekostnader		270 705
Permanente og andre forskjeller		379
Endring i midlertidige forskjeller		305 544
Inntekt		576 628
	2019	2018
Betalbar skatt	126 858	343 338
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-67 220	-63 746
Samlede ordinære skattekostnader	59 638	279 592

Note 6 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 89 553 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 41 520.



Studentbolig AS

Noter 2019

Note 7 - Fordringer, gjeld/pantstillelser, garantier og forpliktelser

	2019	2018
Fordringer som forfaller mer enn 1 år etter regnskapsårets slutt	1 475 054	1 085 922
Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 722 859	22 181 488
Sum langsiktig gjeld	29 722 859	22 181 488
Bokført verdi av eiendeler stil som sikkerhet for gjeld		
Bygninger	31 385 962	24 597 632
Totalt	31 385 962	24 597 632

Note 8 - Mellomværende mellom konsernselskaper og tilknyttet selskap

	2019	2018
Fordring BLH Eiendom AS	530 884	430 884
Fordring Berg Terrasse AS	604 170	614 770
Fordring BLH Utvikling AS	292 000	0
Fordring BLH Gruppen AS	129 817	69 817
Sum kortsiktig konsernfordring	1 556 872	1 115 472
Fordring Lysøy Holding AS	69 024	63 336
Fordring Håkon Lysen Holding AS	18 593	12 133
Fordring Henrik Hvattum Holding AS	18 593	12 133
Sum fordring tilknyttet selskap	106 210	87 602



Studentbolig AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		30 385	12 324
Annen driftsinntekt		8 259 338	7 181 289
Sum driftsinntekter		8 289 723	7 193 613
Driftskostnader			
Lønnskostnad	3	631 167	735 803
Avskrivning på varige driftsmidler	2	368 485	260 498
Annen driftskostnad	3	5 963 120	4 264 223
Sum driftskostnader		6 962 772	5 260 524
DRIFTSRESULTAT		1 326 951	1 933 089
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		3 346	7 899
Annen finansinntekt		31 860	25 993
Sum finansinntekter		35 206	33 892
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		1 088 046	800 210
Annen finanskostnad		3 406	0
Sum finanskostnader		1 091 452	800 210
NETTO FINANSPOSTER		(1 056 246)	(766 319)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		270 705	1 166 771
Skattekostnad på ordinært resultat	5	59 638	279 592
ORDINÆRT RESULTAT		211 067	887 179
ÅRSRESULTAT		211 067	887 179
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	4	211 067	887 179
SUM OVERF. OG DISP.		211 067	887 179



Studentbolig AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	302 091	234 871
Sum immaterielle eiendeler		302 091	234 871
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7	31 385 962	24 597 632
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	560 818	50 150
Sum varige driftsmidler		31 946 781	24 647 782
Finansielle anleggsmidler			
Lån til tilknyttet selskap	7,8	106 211	87 603
Andre langsiktige fordringer	7,8	23 605	40 268
Sum finansielle anleggsmidler		129 816	127 870
SUM ANLEGGSMIDLER		32 378 687	25 010 523
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		540 356	334 278
Fordringer på konsernselskap	8	1 556 872	1 115 472
Andre kortsiktige fordringer		157 923	159 867
Sum fordringer		2 255 151	1 609 616
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	575 333	493 271
SUM OMLØPSMIDLER		2 830 483	2 102 888
SUM EIENDELER		35 209 171	27 113 411



Studentbolig AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	1	100 000	100 000
Overkurs	4	190 000	190 000
Sum innskutt egenkapital		290 000	290 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	2 699 588	2 488 522
Sum opptjent egenkapital		2 699 588	2 488 522
SUM EGENKAPITAL		2 989 588	2 778 522
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	29 722 859	22 181 488
Sum annen langsiktig gjeld		29 722 859	22 181 488
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 722 859	22 181 488
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		213 949	111 849
Betalbar skatt	5	126 858	343 338
Skyldig offentlige avgifter		164 298	73 504
Annen kortsiktig gjeld		1 991 619	1 624 711
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 496 723	2 153 402
SUM GJELD		32 219 582	24 334 890
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 209 171	27 113 411

Gjøvik 30.06.2020

Øyvind Brenner Lysen
StyremedlemHåkon Brenner Lysen
StyrelederHenrik Thue Hvattum
Styremedlem



**Årsregnskap 2019
for**

Studentbolig AS

Foretaksnr. 916122268