



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Håkon Brenner Lysen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2017

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, 04.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	6 137 500	3 700 206
Sum inntekter		6 137 500	3 700 206
Kostnader			
Lønnskostnad	4	112 635	3 501
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	269 400	258 600
Annen driftskostnad	4	4 216 086	1 610 064
Sum kostnader		4 598 121	1 872 165
Driftsresultat		1 539 380	1 828 041
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 906	1 889
Annen finansinntekt		230	10 702
Sum finansinntekter		2 136	12 591
Annen rentekostnad		961 446	874 933
Sum finanskostnader		961 446	874 933
Netto finans		-959 310	-862 343
Ordinært resultat før skattekostnad		580 070	965 698
Skattekostnad på ordinært resultat	6	148 108	275 271
Ordinært resultat etter skattekostnad		431 962	690 427
Årsresultat		431 962	690 427
Årsresultat etter minoritetsinteresser		431 962	690 427
Totalresultat		431 962	690 427
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			158 824
Overføringer til/fra annen egenkapital	5	431 962	531 603



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Sum overføringer og disponeringer		431 962	690 427



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	125 096	
Sum immaterielle eiendeler		125 096	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 7	27 513 496	25 707 790
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	12 500	21 200
Sum varige driftsmidler		27 525 996	25 728 990
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	920 361	604 852
Sum finansielle anleggsmidler		920 361	604 852
Sum anleggsmidler		28 571 453	26 333 843
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		349 248	171 500
Andre fordringer	8, 8	287 550	253 859
Sum fordringer		636 798	425 359
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	444 534	430 914
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		444 534	430 914
Sum omløpsmidler		1 081 333	856 273
SUM EIENDELER		29 652 786	27 190 116

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	100 000	100 000
Overkurs	5	190 000	190 000
Sum innskutt egenkapital		290 000	290 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		963 565	531 603
Sum opptjent egenkapital		963 565	531 603
Sum egenkapital	5	1 253 565	821 603
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	26 963 551	25 043 559
Sum annen langsiktig gjeld		26 963 551	25 043 559
Sum langsiktig gjeld		26 963 551	25 043 559
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 777	81 821
Betalbar skatt	6	273 204	216 528
Skyldige offentlige avgifter		3 719	1 239
Annen kortsiktig gjeld	8	1 122 970	1 025 366
Sum kortsiktig gjeld		1 435 670	1 324 954
Sum gjeld		28 399 221	26 368 513
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 652 786	27 190 116



Årsregnskap 2016

Studentbolig AS

Årsberetning
Resultat
Balanse
Noter

Org.nr.: 916 122 268



Studentbolig AS

ÅRSBERETNING 2016

Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapet driver med utvikling og utleie av egen eller leid fast eiendom. Selskapets forretningsvirksomhet er lokalisert på Gjøvik

Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetningen.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret. Styret består av tre menn. Styret har ut i fra en helhetsvurdering ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

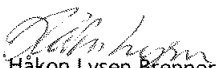
Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenses ikke det ytre miljø.


Balanse og resultat

Selskapets balanse og resultat er tilfredsstillende. Det har ikke vært forsknings- og utviklingsprosjekter i selskapet.

Gjøvik, den 03. mai 2017


Håkon Lysen Brenner
Styrets leder


Øyvind Brenner Lysen
Styremedlem


Henrik Thue Hvattum
Styremedlem



Resultatregnskap
Studentbolig AS

	Note	2016	2015
Driftsinntekter og driftskostnader			
Annen driftsinntekt	1	6 137 500	3 700 206
Sum driftsinntekter		6 137 500	3 700 206
Lønnskostnad	4	112 635	3 501
Avskrivning på driftsmidler	3	269 400	258 600
Annen driftskostnad	4	4 216 086	1 610 064
Sum driftskostnader		4 598 121	1 872 165
Driftsresultat		1 539 380	1 828 041
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 906	1 889
Annen finansinntekt		230	10 702
Annen rentekostnad		961 446	874 933
Resultat av finansposter		-959 310	-862 343
Ordinært resultat før skattekostnad		580 070	965 698
Skattekostnad på ordinært resultat	6	148 108	275 271
ORDINÆRT RESULTAT		431 962	690 427
Årsresultat		431 962	690 427
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		0	158 824
Overført annen egenkapital	5	431 962	531 603
Sum overføringer		431 962	690 427






Balanse Studentbolig AS

	Note	2016	2015
Eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	125 096	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>125 096</u>	<u>0</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	27 513 496	25 707 790
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	12 500	21 200
Sum varige driftsmidler		<u>27 525 996</u>	<u>25 728 990</u>
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7, 8	920 361	604 852
Sum finansielle anleggsmidler		<u>920 361</u>	<u>604 852</u>
Sum anleggsmidler		<u>28 571 453</u>	<u>26 333 843</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		349 248	171 500
Andre kortsiktige fordringer		199 754	225 857
Fordringer konsernselskap	8	41 157	11 008
Fordringer tilknyttet selskap	8	46 639	16 994
Sum fordringer		<u>636 798</u>	<u>425 359</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	444 534	430 914
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		<u>444 534</u>	<u>430 914</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 081 333</u>	<u>856 273</u>
Sum eiendeler		<u>29 652 786</u>	<u>27 190 116</u>

Balanse
Studentbolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2016	2015
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	100 000	100 000
Overkurs	5	190 000	190 000
Sum innskutt egenkapital		290 000	290 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		963 565	531 603
Sum opptjent egenkapital		963 565	531 603
Sum egenkapital	5	1 253 565	821 603
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	26 963 551	25 043 559
Sum annen langsiktig gjeld		26 963 551	25 043 559
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 777	81 821
Betalbar skatt	6	273 204	216 528
Skyldig offentlige avgifter		3 719	1 239
Gjeld konsernselskap	8	0	217 567
Annen kortsiktig gjeld		1 122 970	807 799
Sum kortsiktig gjeld		1 435 670	1 324 954
Sum gjeld		28 399 221	26 368 513
Sum egenkapital og gjeld		29 652 786	27 190 116

Gjøvik, 03.05.2017
Styret i Studentbolig AS
Øyvind Brenner Lysen
Styremedlem
Håkon Brenner Lysen
Styreleder
Henrik Thue Hvattum
Styremedlem



Studentbolig AS

NOTER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Note 1 Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives ved verdifall som forventes å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

Skatt

Skattekostnadene i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 25 % / 24% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjening og leiekontrakt.

Note 2 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Selskapets aksjekapital, kr 100 000, er fordelt på 100 000 aksjer, hver pålydende kr 1,-.

Selskapets aksjonær er:	Eierandel
BLH Gruppen AS	100 %



Studentbolig AS

Note 3	Varige driftsmidler	Tomter, bygninger	Driftsløsøre, inventar	Sum
	Anskaffelseskost 01.01	25 928 990	151 349	26 080 339
	Årets tilgang	2 066 406	0	2 066 406
	Årets avgang	0	0	0
	Anskaffelseskost 31.12.	27 995 396	151 349	28 146 745
	Akkumulerte avskrivninger pr 01.01	221 200	130 149	351 349
	Tilbakeførte avskrivninger	0	0	0
	Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	481 900	138 849	620 749
	Balanseført verdi pr 31.12	27 513 496	12 500	27 525 996
	Årets avskrivninger	260 700	8 700	269 400

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid.

Note 4 Ansatte, godtgjørelser/lån til eiere, ansatte, tillitsvalgte m.v.

	2016	2015
Lønn	98 000	0
Folketrygdavgift	13 819	1 239
Andre lønnskostnader	816	2 262
Sum lønnskostnader	112 635	3 501
Gjennomsnittlig antall ansatte	0	0
Godtgjørelser	Daglig leder	Styret
Lønn	0	0
Annen godtgjørelse	0	0

Selskapet har ikke etablert obligatorisk tjenestepensjon og har heller ikke plikt til å etablere OTP.

Revisor

Revisjonshonorar for 2016 utgjør kr 185 938, herav kr 49 375 ordinær revisjon og kr 136 563 andre tjenester.



Studentbolig AS

Note 5 Egenkapital

	Overkurs	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 31.12.2015	190 000	100 000	531 603	631 603
Resultat			431 962	431 962
Egenkapital per 31.12.2016	190 000	100 000	963 565	1 253 565

Note 6 Skatter

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller/ utsatt skatt

	31.12.2016	01.01.2016	Endring
Driftsmidler	-405 659	-120 325	285 334
Fordringer	-200 000	0	200 000
Gevinst- og tapskonto	84 426	105 533	21 107
Skattemessig fremførbart underskudd	0	0	0
Netto midlertidige forskjeller	-521 233	-14 792	506 441
Grunnlag for beregning utsatt skatt/utsatt skattefordel	-521 233	-14 792	506 441
Utsatt skatt/utsatt skattefordel, 24 %/25 %	-125 096	0	-125 096

Spesifikasjon av beregningsgrunnlag betalbar skatt:

Regnskapsmessig resultat før skatt	580 070
Permanente forskjeller	6 304
Endring midlertidige forskjeller	506 441
Underskudd til fremføring	0

Beregningsgrunnlag for betalbar skatt 1 092 815

Spesifikasjon av skattekostnad:

Betalbar skatt, 25%	273 204
Endring utsatt skatt/utsatt skattefordel	-125 096

Skattekostnad 148 108



Studentbolig AS

Note 7 Fordringer, gjeld/pantstillelser, garantier og forpliktelser

	2016	2015
Fordringer som forfaller mer enn 1 år etter regnskapsårets slutt	920 361	604 852
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt		
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 963 551	25 043 559
Sum langsiktig gjeld	26 963 551	25 043 559
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for gjeld		
Bygninger	27 513 496	25 707 790
Totalt	27 513 496	25 707 790

Note 8 Mellomværende mellom konsernselskaper og tilknyttet selskap

	2016	2015
Fordring BLH Eiendom AS	588 191	215 199
Fordring Berg Terrasse AS	332 170	389 653
Sum langsiktig konsernfordring	920 361	604 852
Fordring BLH Gruppen AS	41 157	5 342
Sum kortsiktig konsernfordring	41 157	5 342
Gjeld Berg Terasse AS	0	217 567
Sum kortsiktig konserngjeld	0	217 567
Fordring Lysøy Holding AS	35 499	16 994
Fordring Håkon Lysen Holding AS	5 570	0
Fordring Henrik Hvattum Holding AS	5 570	0
Sum fordring tilknyttet selskap	46 639	16 994

Note 9 Bundne midler

I posten inngår bundne bankinnskudd vedrørende skattetrekk for ansatte med kr 9 176.



BDO AS
Tordenskjoldsgt. 13-15
2821 Gjøvik

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Studentbolig AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Studentbolig AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, 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 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.

Annen informasjon

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

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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 avgjøre 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.



Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

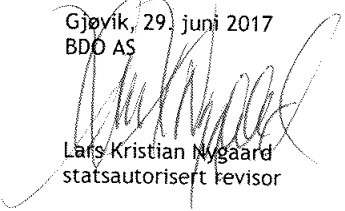
Konklusjon om årsberetningen

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.

Gjøvik, 29. juni 2017
BDO AS



Lars Kristian Nygaard
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning 2016 Studentbolig AS - Side 3 av 3

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 NVA.