



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 024 627
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: Landås Boligselskap A/S
Forretningsadresse: Bekkesvingen 4
5096 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Jens Marc Alexander Knabben
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 08.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		3 491 851	3 492 262
Annen driftsinntekt		487 792	473 280
Sum inntekter		3 979 643	3 965 542
Kostnader			
Lønnskostnad	2	824 412	860 696
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	8 000	6 240
Andre driftskostnader	2	206 107	194 152
Driftskostnader for eiendommer	7	2 363 926	2 721 675
Sum kostnader		3 402 444	3 782 764
Driftsresultat		577 199	182 778
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 475	5 698
Sum finansinntekter		4 475	5 698
Annen rentekostnad		149 455	149 076
Sum finanskostnader		149 455	149 076
Netto finans		-144 980	-143 378
Ordinært resultat før skattekostnad		432 219	39 401
Ordinært resultat etter skattekostnad		432 219	39 401
Årsresultat		432 219	39 401
Årsresultat etter minoritetsinteresser		432 219	39 401
Totalresultat		432 219	39 401
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		432 219	39 401
Sum overføringer og disponeringer		432 219	39 401



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	3 176 401	3 180 401
Maskiner og anlegg	6	14 000	18 000
Skip og flytende installasjoner	6		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6		
Sum varige driftsmidler	6	3 190 401	3 198 401
Sum anleggsmidler		3 190 401	3 198 401
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		12 755	5 247
Andre kortsiktige fordringer		187 293	203 337
Sum fordringer		200 048	208 584
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	1 189 265	1 186 047
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 189 265	1 186 047
Sum omløpsmidler		1 389 313	1 394 631
SUM EIENDELER		4 579 714	4 593 032
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (87 aksjer á kr. 1 500)	4	130 500	130 500
Sum innskutt egenkapital		130 500	130 500



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 635 315	3 067 534
Sum opptjent egenkapital		-2 635 315	-3 067 534
Sum egenkapital	8	-2 504 815	-2 937 034
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån		269 000	269 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	6 493 634	6 987 496
Sum annen langsiktig gjeld		6 762 634	7 256 496
Sum langsiktig gjeld		6 762 634	7 256 496
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		79 626	15 743
Skattetrekk og off. avgifter		120 876	125 771
Annen kortsiktig gjeld		121 393	132 055
Sum kortsiktig gjeld		321 895	273 570
Sum gjeld		7 084 529	7 530 066
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 579 714	4 593 032



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 745475

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 024 627
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: Landås Boligselskap A/S
Forretningsadresse: Bekkesvingen 4
5096 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Jens Marc Alexander Knabben
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2021

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 28.09.2021



Organisasjonsnr: 930 024 627
Landås Boligselskap A/S

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		3 491 851	3 492 262
Annen driftsinntekt		487 792	473 280
Sum inntekter		3 979 643	3 965 542
Kostnader			
Lønnskostnad	2	824 412	860 696
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	8 000	6 240
Andre driftskostnader	2	206 107	194 152
Driftskostnader for eiendommer	7	2 363 926	2 721 675
Sum kostnader		3 402 444	3 782 764
Driftsresultat		577 199	182 778
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 475	5 698
Sum finansinntekter		4 475	5 698
Annen rentekostnad		149 455	149 076
Sum finanskostnader		149 455	149 076
Netto finans		-144 980	-143 378
Ordinært resultat før skattekostnad		432 219	39 401
Ordinært resultat etter skattekostnad		432 219	39 401
Årsresultat		432 219	39 401
Årsresultat etter minoritetsinteresser		432 219	39 401
Totalresultat		432 219	39 401
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		432 219	39 401
Sum overføringer og disponeringer		432 219	39 401



Organisasjonsnr: 930 024 627
Landås Boligselskap A/S

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	3 176 401	3 180 401
Maskiner og anlegg	6	14 000	18 000
Skip og flytende installasjoner	6		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	6		
Sum varige driftsmidler	6	3 190 401	3 198 401

Sum anleggsmidler **3 190 401** **3 198 401**

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		12 755	5 247
Andre kortsiktige fordringer		187 293	203 337
Sum fordringer		200 048	208 584

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	3	1 189 265	1 186 047
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 189 265	1 186 047

Sum omløpsmidler **1 389 313** **1 394 631**

SUM EIENDELER **4 579 714** **4 593 032**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (87 aksjer á kr. 1 500)	4	130 500	130 500
Sum innskutt egenkapital		130 500	130 500

Opptjent egenkapital

Udekket tap		2 635 315	3 067 534
Sum opptjent egenkapital		-2 635 315	-3 067 534



Sum egenkapital	8	-2 504 815	-2 937 034
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån		269 000	269 000
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	6 493 634	6 987 496
Sum annen langsiktig gjeld		6 762 634	7 256 496
Sum langsiktig gjeld		6 762 634	7 256 496
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		79 626	15 743
Skattetrekk og off.			
avgifter		120 876	125 771
Annen kortsiktig gjeld		121 393	132 055
Sum kortsiktig gjeld		321 895	273 570
Sum gjeld		7 084 529	7 530 066
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 579 714	4 593 032



Organisasjonsnr: 930 024 627
Landås Boligselskap A/S

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
2.00



Resultatregnskap			
Landås Boligselskap A/S			
	Note	2020	2019
Leieinntekter		3 491 851	3 492 262
Annen driftsinntekt		487 792	473 280
Sum driftsinntekter		3 979 643	3 965 542
Andre driftskostnader	2	206 107	194 152
Lønnskostnad	2	824 412	860 696
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	8 000	6 240
Driftskostnader for eiendommer	7	2 363 926	2 721 675
Sum driftskostnader		3 402 444	3 782 764
Driftsresultat		577 199	182 778
Annen renteinntekt		4 475	5 698
Annen rentekostnad		149 455	149 076
Resultat av finansposter		-144 980	-143 378
Ordinært resultat før skattekostnad		432 219	39 401
Ordinært resultat		432 219	39 401
Årsresultat		432 219	39 401
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		432 219	39 401
Sum overføringer		432 219	39 401



Balanse			
Landås Boligselskap A/S			
Eiendeler	Note	31.12.2020	31.12.2019
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	3 176 401	3 180 401
Maskiner og anlegg	6	14 000	18 000
Sum varige driftsmidler	6	3 190 401	3 198 401
Sum anleggsmidler		3 190 401	3 198 401
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		12 755	5 247
Andre kortsiktige fordringer		187 293	203 337
Sum fordringer		200 048	208 584
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	1 189 265	1 186 047
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		1 189 265	1 186 047
Sum omløpsmidler		1 389 313	1 394 631
Sum eiendeler		4 579 714	4 593 032



Balanse			
Landås Boligselskap A/S			
Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2020	31.12.2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (87 aksjer á kr. 1 500)	4	130 500	130 500
Sum innskutt egenkapital		130 500	130 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-2 635 315	-3 067 534
Sum opptjent egenkapital		-2 635 315	-3 067 534
Sum egenkapital	8	-2 504 815	-2 937 034
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonsinnskudd		269 000	269 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	6 493 634	6 987 496
Sum annen langsiktig gjeld		6 762 634	7 256 496
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		79 626	15 743
Skattetrekk og off. avgifter		120 876	125 771
Annen kortsiktig gjeld		121 393	132 055
Sum kortsiktig gjeld		321 895	273 570
Sum gjeld		7 084 529	7 530 066
Sum gjeld og egenkapital		4 579 714	4 593 032

Bergen, 02.03.2021
Styret i Landås Boligselskap A/S

 Jens Marc Alexander Knabben styreleder	 Ann Kristin Skadberg styremedlem	 Trude Eiane Vatne styremedlem
 Anders Vikan Sæbø styremedlem	 Lars Jacob Rognaldsen daglig leder	

Landås Boligselskap A/S Side 4



NOTER

Landås Boligselskap A/S

Note 1 Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kost etter fradrag for avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt levetid. Det foretas ikke avsetninger for fremtidig vedlikehold.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 2 Ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.m.

	2020	2019
Styrehonorar	150 000	150 000
Lønn	535 818	567 117
Arbeidsgiveravgift	97 279	105 880
Pensjonskostnader	22 005	21 956
Andre lønnskostnader	19 310	15 743
Sum	824 411	860 696

Antall årsverk: under 2.

Selskapet har tegnet obligatorisk tjenstepensjonsavtale for sine ansatte som tilfredsstiller lovens krav.

Honorar til selskapets revisor er betalt med kr 13 437 for revisjon og kr 6 250 for annen bistand (alle beløp inkl. mva).

Honorar til regnskapsfører er kostnadsført med kr 116 325 (inkl. mva).

Note 3 Bundne midler

I posten inngår bundne skattetrekkmidler med kr 64 587. Skyldig skattetrekk pr 31.12 er kr 77 863.

Av innestående pr 31.12 er kr 775 459 avsatt i generalforsamlingsvedtak til dekning av større uforutsette utgifter og kan ikke benyttes i daglig drift.



NOTER

Landås Boligselskap A/S

Note 4 Aksjekapital/aksjonærer etc

Selskapets aksjekapital er kr 130 500 fordelt på 87 aksjer á kr 1 500.

Aksje (samt obligasjonsinnskudd) gir innehaveren uoppsigelig rett til leilighet. Aksjenes omsettelighet er begrenset etter §8 i vedtektene:

§8 - Aksjer i selskapet kan bare omsettes sammen med leiligheten. Den som ønsker å erverve aksjer, må først innhente godkjenning av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet. Styret kan nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmer om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av Den Norske Stats Husbank.

Note 5 Gjeld til kredittinstitusjoner

Av selskapets gjeld er kr 6 493 634 sikret ved pant. Bokført verdi av pantsatte eiendeler er kr 3 176 401.

Lån nr. 1:

Saldo 1 606 028. Annuitetslån med effektiv rente på 2,13%, er nedbetalt i 2024. Kr 533 108 av lånet forfaller senere enn 5 år.

Lån nr 2:

Saldo 4 887 606. Annuitetslån med effektiv rente på 2,12%, er nedbetalt i 2024. Kr 3 429 175 av lånet forfaller senere enn 5 år.

Note 6 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar mv.	Fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	63 936	3 208 401	3 272 337
= Anskaffelseskost 31.12.20	63 936	3 208 401	3 272 337
Akkumulerte avskrivninger 31.12.20	49 936	32 000	81 936
= Bokført verdi 31.12.20	14 000	3 176 401	3 190 401
Årets ordinære avskrivninger	4 000	4 000	8 000
Økonomisk levetid	3-5 år	20 år	

Fast eiendom avskrives ikke da det er en boligeiendom. Årets avskrivning eiendom knytter seg til påkostning på vei foretatt i 2013. Påkostningen avskrives over 20 år.



NOTER

Landås Boligselskap A/S

Note 7 Rehabilitering, vedlikehold og reparasjoner

	2020	2019
Vedlikehold og rehabilitering bygninger	228 437	718 877
Vedlikehold friareal	148 502	29 874
Vedlikehold maskiner, redskap	27 226	6 913
Sum	404 165	755 664

Note 8 Negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes bokførte verdi er lavere enn gjelden. Den negative egenkapitalen har oppstått som følge av store rehabiliteringskostnader. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen, samt tilfredsstillende likviditet, anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.



Til generalforsamlingen i
Landås Boligselskap A/S

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Landås Boligselskap A/S' årsregnskap som viser et overskudd på kr 432 219. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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.

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, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige 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 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.

Bjørgvin Revisjon AS
Solheimsgaten 11, 5058 Bergen
Postboks 2373 Solheimsviken
5824 Bergen

Telefon: 55 20 99 99
Telefax: 55 20 99 88
E-post: post@bjorgvin.no
Hjemmeside: www.bjorgvin.no

Org.nr: NO 888 976 272 MVA
Registrerte og statsautoriserte revisorer
Medlem av Den norske Revisorforening



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 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.

Bergen, 2/4- 2021
Bjørgvin Revisjon AS


Svein Kenneth Høgemark
Statsautorisert revisor