



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 970 037
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LEIEBOLIG FORVALTNING AS
Forretningsadresse: Gullhaug Torg 1
0484 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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 P. Salomonsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 02.05.2021



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2017 | 2016 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 31 060 790 | 26 864 527 |
| Annen driftsinntekt | | 1 066 862 | 279 104 |
| Sum inntekter | | 32 127 652 | 27 143 632 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 9 712 821 | 5 942 534 |
| Lønnskostnad | 1 | 7 797 076 | 9 942 517 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og imm. eiendeler | 2 | 272 906 | 1 372 642 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | | 2 530 470 |
| Annen driftskostnad | 1 | 7 937 630 | 7 719 183 |
| Sum kostnader | | 25 720 433 | 27 507 346 |
| Driftsresultat | | 6 407 219 | -363 714 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 379 237 | 569 756 |
| Annen finansinntekt | | 64 | 69 291 |
| Sum finansinntekter | | 379 301 | 639 047 |
| Annen rentekostnad | | 386 722 | 391 736 |
| Annen finanskostnad | | 37 589 | 12 370 |
| Sum finanskostnader | | 424 311 | 404 106 |
| Netto finans | | -45 010 | 234 941 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 6 362 209 | -128 774 |
| Skattekostnad | 3 | 1 537 786 | -27 917 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 4 824 423 | -100 857 |
| Årsresultat | | 4 824 423 | -100 857 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Konsernbidrag | | 3 276 527 | 197 598 |
| Annen egenkapital | | 1 547 896 | -298 455 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2017 | 2016 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Sum overføringer og disponeringer | | 4 824 423 | -100 857 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2017 | 2016 |
|--|------|-------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Patenter og lisenser | 2 | 553 472 | 553 472 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 553 472 | 553 472 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Inventar, kontormaskiner o.l. | 2 | 532 468 | 775 615 |
| Sum varige driftsmidler | | 532 468 | 775 615 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 5 | 2 032 411 | 1 000 000 |
| Andre fordringer | | 171 844 | 171 844 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 2 204 254 | 1 171 844 |
| Sum anleggsmidler | | 3 290 195 | 2 500 931 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 5 | 3 652 332 | 407 406 |
| Andre fordringer | | 1 779 707 | 2 384 688 |
| Konsernfordringer | 5 | 11 074 550 | 1 260 428 |
| Sum fordringer | | 16 506 589 | 4 052 523 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter | 6 | -1 170 596 | 2 565 833 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | -1 170 596 | 2 565 833 |
| Sum omløpsmidler | | 15 335 993 | 6 618 356 |
| SUM EIENDELER | | 18 626 187 | 9 119 287 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2017 | 2016 |
|--|------|-------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 4 | 2 258 100 | 2 258 100 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 258 100 | 2 258 100 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 798 523 | 250 628 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 798 523 | 250 628 |
| Sum egenkapital | | 4 056 623 | 2 508 728 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 3 | 179 690 | 276 314 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 179 690 | 276 314 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 179 690 | 276 314 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 5 | 5 291 899 | 1 993 828 |
| Betalbar skatt | 3 | 599 717 | |
| Skyldige offentlige avgifter | 6 | 1 346 085 | 1 223 139 |
| Kortsiktig konserngjeld | 5 | 5 837 259 | 1 370 833 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 314 914 | 1 746 445 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 14 389 874 | 6 334 245 |
| Sum gjeld | | 14 569 564 | 6 610 559 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 18 626 187 | 9 119 287 |



Årsregnskap for 2017

Leiebolig Forvaltning AS
0484 OSLO

Innhold

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning



Resultatregnskap for 2017 Leiebolig Forvaltning AS

| | Note | 2017 | 2016 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Salgsinntekt | | 31 060 790 | 26 864 527 |
| Annen driftsinntekt | | 1 066 862 | 279 104 |
| Sum driftsinntekter | | 32 127 652 | 27 143 632 |
| Varekostnad | | 9 712 821 | 5 942 534 |
| Lønnskostnad | 1 | 7 797 076 | 9 942 517 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og imm. eiendeler | 2 | 272 906 | 1 372 642 |
| Nedskrivning av driftsmidler og imm. eiendeler | | 0 | 2 530 470 |
| Annen driftskostnad | 1 | 7 937 630 | 7 719 183 |
| Sum driftskostnader | | 25 720 433 | 27 507 346 |
| Driftsresultat | | 6 407 219 | (363 714) |
| Renteinntekt | | 379 237 | 569 756 |
| Annen finansinntekt | | 64 | 69 291 |
| Sum finansinntekter | | 379 301 | 639 047 |
| Rentekostnad | | 386 722 | 391 736 |
| Annen finanskostnad | | 37 589 | 12 370 |
| Sum finanskostnader | | 424 311 | 404 106 |
| Netto finans | | (45 010) | 234 941 |
| Resultat før skattekostnad | | 6 362 209 | (128 774) |
| Skattekostnad | 3 | 1 537 786 | (27 917) |
| Årsresultat | | 4 824 423 | (100 857) |
| Overføringer | | | |
| Konsernbidrag | | 3 276 527 | 197 598 |
| Annen egenkapital | | 1 547 896 | (298 455) |
| Sum | | 4 824 423 | (100 857) |



Balanse pr. 31. desember 2017

Leiebolig Forvaltning AS

| | Note | 2017 | 2016 |
|--------------------------------------|------|--------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Patenter og lisenser | 2 | 553 472 | 553 472 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 553 472 | 553 472 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Inventar, kontormaskiner o.l. | 2 | 532 468 | 775 615 |
| Sum varige driftsmidler | | 532 468 | 775 615 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 5 | 2 032 411 | 1 000 000 |
| Andre fordringer | | 171 844 | 171 844 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 2 204 254 | 1 171 844 |
| Sum anleggsmidler | | 3 290 195 | 2 500 931 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 5 | 3 652 332 | 407 406 |
| Andre fordringer | | 1 779 707 | 2 384 688 |
| Konsernfordringer | 5 | 11 074 550 | 1 260 428 |
| Sum fordringer | | 16 506 589 | 4 052 523 |
| Bankinnskudd, kontanter | 6 | (1 170 596) | 2 565 833 |
| Sum bankinnskudd | | (1 170 596) | 2 565 833 |
| Sum omløpsmidler | | 15 335 993 | 6 618 356 |
| Sum eiendeler | | 18 626 187 | 9 119 287 |



Balanse pr. 31. desember 2017

Leiebolig Forvaltning AS

| | Note | 2017 | 2016 |
|--|------|-------------------|------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 4 | 2 258 100 | 2 258 100 |
| Sum innskutt egenkapital | | 2 258 100 | 2 258 100 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 798 523 | 250 628 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 798 523 | 250 628 |
| Sum egenkapital | | 4 056 623 | 2 508 728 |
| Gjeld | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | |
| Utsatt skatt | 3 | 179 690 | 276 314 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 179 690 | 276 314 |
| Sum langsiktig gjeld | | 179 690 | 276 314 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 5 | 5 291 899 | 1 993 828 |
| Betalbar skatt | 3 | 599 717 | 0 |
| Skyldige offentlige avgifter | 6 | 1 346 085 | 1 223 139 |
| Kortsiktig konserngjeld | 5 | 5 837 259 | 1 370 833 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 314 914 | 1 746 445 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 14 389 874 | 6 334 245 |
| Sum gjeld | | 14 569 564 | 6 610 559 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 18 626 187 | 9 119 287 |

Oslo, 28. mai 2018

Hans Peter Jørgen Salomonsen
styrets leder/daglig leder

Håvard Tverdal
styremedlem

Sanja Miljevic
styremedlem



Noter til regnskapet 2017 LEIEBOLIG FORVALTNING AS

Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost prinsippet. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres samtidige med de inntekter kostnadene kan sammenstilles med.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet

Klassifisering

Eiendeler knyttet til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Samme regel gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler/kortsiktig gjeld dersom de forfaller innen ett år. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

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 vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Skatt

Utsatt skatt i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige positive og negative forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Betalbar skatt beregnes på grunnlag av årets skattemessige resultat og kostnadsføres som del av skattekostnaden. Skyldig betalbar skatt i balansen reduseres med effekten av avgitt konsernbidrag.

Konsernregnskap

Konsernregnskap utarbeides av Leiebolig AS og Leiebolig Holding AS. Leiebolig Forvaltning AS eies 100 % av Leiebolig AS. Konsernregnskapet kan rekvireres fra selskapets kontor i Gullhaug Torg 1, Oslo.

Endring av regnskapsprinsipp

Det er ingen prinsippendringer.



Noter til regnskapet 2017 LEIEBOLIG FORVALTNING AS

Note 1 - Lønnskostnader, ansatte, godtgjørelser m.m

| | 2017 | 2016 |
|--------------------|------------------|------------------|
| Lønninger | 6 244 401 | 8 190 198 |
| Arbeidsgiveravgift | 977 226 | 1 213 198 |
| Pensjonskostnader | 118 008 | 142 170 |
| Andre ytelser | 457 442 | 396 951 |
| Sum | 7 797 076 | 9 942 517 |

Gjennomsnittlig antall årsverk: 12

Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om tjenstepensjon, og har pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i loven. Ledende personer har samme ordning som øvrige ansatte.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder i 2017 da daglig leder får lønn via andre selskap i konsernet. Det er utbetalt lønn med kr 986 423 og annen godtgjørelse med kr 73 190 til medlemmer av styret i 2017.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar herunder utarbeidelse av årsregnskap og noter utgjør kr 54 000 eks. mva.

Kostnadsført honorar for andre tjenester med kr 17 300 eks. mva. Andre tjenester vedrører teknisk utarbeidelse av skatteskjemaer og annen bistand.

Note 2 - Spesifikasjon av anleggsmidler

| | Kontor- maskiner | Inventar/ verktøy | Program- vare | Hjemmeside | Sum |
|--|---------------------|----------------------|---------------------|----------------|------------------|
| Anskaffelseskost 1/1 | 738 359 | 1 569 141 | 6 032 677 | 601 195 | 8 941 372 |
| Tilgang | 13 894 | 15 865 | 0 | 0 | 29 759 |
| Avgang | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost 31/12 | 752 253 | 1 585 006 | 6 032 677 | 601 195 | 8 971 131 |
| Avskrivninger 1/1 | 668 378 | 863 508 | 6 032 677 | 47 722 | 7 612 285 |
| Årets avskrivninger | 83 794 | 189 112 | 0 | 0 | 272 906 |
| Avskrivninger 31/12 | 752 172 | 1 052 620 | 6 032 677 | 47 722 | 7 885 191 |
| Bokført verdi 31/12 | 81 | 532 386 | 0 | 553 473 | 1 085 940 |
| Lineære avskrivninger Økonomisk levetid | 20% 5 år | 12,5-33 % 3-8 år | 12,5-25 % 4-8 år | | |



Noter til regnskapet 2017 LEIEBOLIG FORVALTNING AS

Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad består av:

| | |
|-------------------------------|------------------|
| Betalbar skatt | 599 717 |
| Skatteeffekt av konsernbidrag | 1 034 693 |
| Endring utsatt skatt | -96 623 |
| Netto skattekostnad | 1 537 786 |

Skattegrunnlag:

| | |
|---------------------------------|------------------|
| Resultat før skattekostnad | 6 362 209 |
| Permanente forskjeller | 77 787 |
| Midlertidige forskjeller | 370 046 |
| Konsernbidrag | -4 311 220 |
| Sum årets skattegrunnlag | 2 498 822 |

Midlertidige forskjeller er knyttet til:

| | 2017 | 2016 | Endring |
|------------------------------|----------------|------------------|----------------|
| Driftsmidler | -129 440 | -92 142 | 37 298 |
| Kunder | -302 022 | -295 954 | 6 068 |
| Gevinst- og tapskonto | 1 310 720 | 1 638 400 | 327 680 |
| GRS-avs: Honorarer | -98 000 | -99 000 | -1 000 |
| Grunnlag utsatt skatt | 781 258 | 1 151 304 | 370 046 |
| 23/24 % Utsatt skatt | 179 690 | 276 313 | -96 623 |

Note 4 – Aksjekapital og aksjonærer

Aksjekapitalen på kr 2 258 100 består av 2 895 aksjer à kr 780, som i sin helhet eies av Leiebolig AS.

| | IB 1/1 | Årets resultat | Konsernbidrag | UB 31/12 |
|-------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| Aksjekapital | 2 258 100 | 0 | | 2 258 100 |
| Annen egenkapital | 250 628 | 4 824 423 | -3 276 527 | 1 798 523 |
| Sum | 2 508 728 | 4 824 423 | -3 276 527 | 4 056 623 |

Note 5 – Mellomregning konsern

| | 2017 | 2016 |
|---------------------|------------|-----------|
| Langsiktig fordring | 2 032 411 | 1 000 000 |
| Kundefordringer | 3 155 199 | 0 |
| Kortsiktig fordring | 11 063 572 | 1 523 892 |
| Leverandørgjeld | 2 691 243 | -68 162 |
| Kortsiktig gjeld | 5 837 259 | 1 634 297 |

Note 6 Bundne bankinnskudd

Av innestående bank er kr 248 682 bundne skattetrekksmidler. Selskapet har ubenyttet kassekreditt på kr 2 000 000.



PKF BECKMAN  LUNDEVALL



Revisjon &
rådgivning

Til generalforsamlingen i
Leiebolig Forvaltning AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2017

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Leiebolig Forvaltning AS som viser et overskudd på kr 4 824 423. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (*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 avviklet.

Sida 1 av 2

Sandstuveien 70, Pb. 199 Manglerud, 0612 Oslo • Tlf: +47 22 78 28 00 • Faks: +47 22 78 28 01 • firmapost@pkfbl.no • www.pkfbl.no • Org./revisor nr. 983 773 370
Medlem av Den norske Revisorforening

PKF Beckman Lundevall Revisjon AS er medlem av PKF International Limited, et nettverk av juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av et annet individuelt selskapsmedlem eller annet selskap.



PKF BECKMAN  LUNDEVALL

PKF

Revisjon &
rådgivning

Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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.

Oslo, 28. mai 2018

PKF BECKMAN LUNDEVALL REVISJON AS

Jo-Inge Knutsen
registrert revisor