



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: 28.06.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		12 324	
Annen driftsinntekt		7 181 289	6 442 160
Sum inntekter		7 193 613	6 442 160
Kostnader			
Lønnskostnad	3	735 803	333 647
Avskrivning på varige driftsmidler	2	260 498	276 309
Annen driftskostnad	3	4 264 223	4 023 309
Sum kostnader		5 260 524	4 633 265
Driftsresultat		1 933 089	1 808 895
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 899	5 802
Annen finansinntekt		25 993	32 463
Sum finansinntekter		33 892	38 266
Annen rentekostnad		800 210	633 603
Annen finanskostnad			364 405
Sum finanskostnader		800 210	998 008
Netto finans		-766 319	-959 742
Ordinært resultat før skattekostnad		1 166 771	849 153
Skattekostnad på ordinært resultat	5	279 592	211 375
Ordinært resultat etter skattekostnad		887 179	637 778
Årsresultat		887 179	637 778
Årsresultat etter minoritetsinteresser		887 179	637 778
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	887 179	637 778
Sum overføringer og disponeringer		887 179	637 778



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	234 871	171 125
Sum immaterielle eiendeler		234 871	171 125
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7	24 597 632	24 853 570
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	50 150	3 710
Sum varige driftsmidler		24 647 782	24 857 280
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	7,8	1 085 922	821 702
Sum finansielle anleggsmidler		1 085 922	821 702
Sum anleggsmidler		25 968 575	25 850 107
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		334 278	213 196
Andre kortsiktige fordringer		159 867	223 816
Konsernfordringer	8	157 420	103 259
Sum fordringer		651 564	540 271
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	493 271	713 181
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		493 271	713 181
Sum omløpsmidler		1 144 836	1 253 452
SUM EIENDELER		27 113 411	27 103 558

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
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	2 488 522	1 601 343
Sum opptjent egenkapital		2 488 522	1 601 343
Sum egenkapital		2 778 522	1 891 343
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	22 181 488	23 508 004
Sum annen langsiktig gjeld		22 181 488	23 508 004
Sum langsiktig gjeld		22 181 488	23 508 004
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		111 849	111 798
Betalbar skatt	5	343 338	257 404
Skyldig offentlige avgifter		73 504	17 095
Annen kortsiktig gjeld		1 624 711	1 317 914
Sum kortsiktig gjeld		2 153 402	1 704 211
Sum gjeld		24 334 890	25 212 215
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 113 411	27 103 558



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 2018
- Resultatregnskap for 2018
- 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 2018 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 avvirket.

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 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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Lars Kristian Nygaard
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Peritree Dokumentnøkkel: EZE6W-7LLEH-Y3AJD-WNE58-CY066-HAZMS



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

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5998-4-916899

IP: 188.95.xxx.xxx

2019-07-03 12:12:12Z



Penneo Dokumentnøkkel: EZE6W-7LEH-Y3AJD-NNE58-CY006-HAZ0BS

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 2018

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 2018

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	43 949	25 599 205
+ Tilgang	0	51 000	51 000
Anskaffelseskost pr. 31/12	25 555 256	94 949	25 650 205
Akk. av/nedskr. pr 1/1	701 686	40 239	741 925
+ Ordinære avskrivninger	255 938	4 560	260 498
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	957 624	44 799	1 002 423
Balanseført verdi pr 31/12	24 597 632	50 150	24 647 782
Prosentats 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	623 354	289 313
Arbeidsgiveravgift	87 893	40 793
Andre lønnsrelaterte ytelser	24 557	3 541
Totalt	735 803	333 647

Ytelser til ledende personer og revisor

Revisjonshonorar, som består av:

Revisjon	39 688
Samlet honorar til revisor	39 688

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



Studentbolig AS

Noter 2018

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	100 000	190 000	1 601 343	1 891 343
+Fra årets resultat			887 179	887 179
Pr 31.12.	100 000	190 000	2 488 522	2 778 522

Note 5 - Betalbar skatt

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2018	2017
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-912 582	-650 254
+ Utestående fordringer	-400 000	-400 000
+ Gevinst- og tapskonto	244 983	306 229
Sum positive skatteøkende forskjeller	244 983	306 229
Sum negative skatteøkende forskjeller	1 312 582	1 050 254
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-1 067 599	-744 025
Balanseført utsatt skattefordel	234 871	171 125

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

	2018
Resultat før skattekostnader	1 166 771
Permanente og andre forskjeller	2 430
Endring i midlertidige forskjeller	323 574
Inntekt	1 492 774

	2018	2017
Betalbar skatt	343 338	257 404
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-63 746	-46 029
Samlede ordinære skattekostnader	279 592	211 375

Note 6 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 41 520 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 7 454.



Studentbolig AS

Noter 2018

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

	2018	2017
Fordringer som forfaller mer enn 1 år etter regnskapsårets slutt	1 085 922	821 702
Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 181 488	23 508 004
Sum langsiktig gjeld	22 181 488	23 508 004
Bokført verdi av eiendeler stil som sikkerhet for gjeld		
Bygninger	24 597 632	24 853 570
Totalt	24 597 632	24 853 570

Note 8 - Mellomværende mellom konsernselskaper og tilknyttet selskap

	2018	2017
Fordring BLH Eiendom AS	430 884	339 281
Fordring Berg Terrasse AS	614 770	476 170
Sum langsiktig konsernfordring	1 045 654	1 175 451
Fordring BLH Gruppen AS	69 817	41 307
Sum kortsiktig konsernfordring	69 817	41 307
Gjeld Berg Terrasse AS	0	0
Sum kortsiktig konserngjeld	0	0
Fordring Lyseøy Holding AS	63 336	50 811
Fordring Håkon Lysen Holding AS	12 133	5 570
Fordring Henrik Hvattum Holding AS	12 133	5 570
Sum fordring tilknyttet selskap	87 602	61 951



Studentbolig AS

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		12 324	0
Annen driftsinntekt		7 181 289	6 442 160
Sum driftsinntekter		7 193 613	6 442 160
Driftskostnader			
Lønnskostnad	3	735 803	333 647
Avskrivning på varige driftsmidler	2	260 498	276 309
Annen driftskostnad	3	4 264 223	4 023 309
Sum driftskostnader		5 260 524	4 633 265
DRIFTSRESULTAT		1 933 089	1 808 895
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		7 899	5 802
Annen finansinntekt		25 993	32 463
Sum finansinntekter		33 892	38 266
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		800 210	633 603
Annen finanskostnad		0	364 405
Sum finanskostnader		800 210	998 008
NETTO FINANSPOSTER		(766 319)	(959 742)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		1 166 771	849 153
Skattekostnad på ordinært resultat	5	279 592	211 375
ORDINÆRT RESULTAT		887 179	637 778
ARSRESULTAT		887 179	637 778
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	4	887 179	637 778
SUM OVERF. OG DISP.		887 179	637 778



Studentbolig AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	234 871	171 125
Sum immaterielle eiendeler		234 871	171 125
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7	24 597 632	24 853 570
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	50 150	3 710
Sum varige driftsmidler		24 647 782	24 857 280
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	7,8	1 085 922	821 702
Sum finansielle anleggsmidler		1 085 922	821 702
SUM ANLEGGSMIDLER		25 968 575	25 850 107
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		334 278	213 196
Fordringer på konsernselskap	8	157 420	103 259
Andre kortsiktige fordringer		159 867	223 816
Sum fordringer		651 564	540 271
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	493 271	713 181
SUM OMLØPSMIDLER		1 144 836	1 253 452
SUM EIENDELER		27 113 411	27 103 558



Studentbolig AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
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	2 488 522	1 601 343
Sum opptjent egenkapital		2 488 522	1 601 343
SUM EGENKAPITAL		2 778 522	1 891 343
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	22 181 488	23 508 004
Sum annen langsiktig gjeld		22 181 488	23 508 004
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 181 488	23 508 004
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		111 849	111 798
Betalbar skatt	5	343 338	257 404
Skyldig offentlige avgifter		73 504	17 095
Annen kortsiktig gjeld		1 624 711	1 317 914
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 153 402	1 704 211
SUM GJELD		24 334 890	25 212 215
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 113 411	27 103 558

Gjøvik 28.06.2019

Øyvind Brenner Lysen
Styremedlem

Håkon Brenner Lysen
Styreleder

Henrik Thue Hvattum
Styremedlem



**Årsregnskap 2018
for**

Studentbolig AS

Foretaksnr. 916122268