



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	914 243 599
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SIGNATUR BOLIG AS
Forretningsadresse:	Tjuvholmen allé 3 0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2016 - 31.12.2016
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Dag Stian Bakken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	19.04.2017

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, 05.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 252 765	
Annen driftsinntekt			6 728 462
Sum inntekter		1 252 765	6 728 462
Kostnader			
Varekostnad		309 992	
Lønnskostnad	4, 8	45 696	715 830
Annen driftskostnad	4	442 235	359 550
Sum kostnader		797 922	1 075 380
Driftsresultat		454 843	5 653 082
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		592 640	195 500
Annen renteinntekt		1 331	104
Sum finansinntekter		593 971	195 604
Annen rentekostnad		809 267	1 342 580
Sum finanskostnader		809 267	1 342 580
Netto finans		-215 296	-1 146 976
Ordinært resultat før skattekostnad		239 547	4 506 106
Skattekostnad på ordinært resultat	5	20 048	993 016
Ordinært resultat etter skattekostnad		219 499	3 513 090
Årsresultat		219 499	3 513 090
Årsresultat etter minoritetsinteresser		219 499	3 513 090
Totalresultat		219 499	3 513 090
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			524 874



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Overføringer til/fra annen egenkapital		219 499	2 988 216
Sum overføringer og disponeringer	6	219 499	3 513 090



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	5 023 304	30 000
Investering i annet foretak i samme konsern		26 220	30 000
Lån til foretak i samme konsern		16 238 930	17 088 564
Sum finansielle anleggsmidler		21 288 454	17 148 564
Sum anleggsmidler		21 288 454	17 148 564
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		127 389	
Andre fordringer		150 054	
Sum fordringer		277 443	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 088 224	48 645
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 088 224	48 645
Sum omløpsmidler		1 365 667	48 645
SUM EIENDELER		22 654 121	17 197 209
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	60 000	60 000
Overkurs		2 520 834	2 520 834
Sum innskutt egenkapital		2 580 834	2 580 834



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 207 716	2 988 216
Sum opptjent egenkapital		3 207 716	2 988 216
Sum egenkapital	6	5 788 550	5 569 050
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	975 950	993 016
Sum avsetninger for forpliktelser		975 950	993 016
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	1, 7	9 962 014	9 425 519
Sum annen langsiktig gjeld		9 962 014	9 425 519
Sum langsiktig gjeld		10 937 964	10 418 535
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 116	70 720
Betalbar skatt		37 114	
Skyldige offentlige avgifter		25 932	
Annen kortsiktig gjeld	1, 7	5 835 445	1 138 903
Sum kortsiktig gjeld		5 927 607	1 209 623
Sum gjeld		16 865 571	11 628 159
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 654 121	17 197 209



**SIGNATUR BOLIG AS
ORG NR 914 243 599**

ÅRSOPPGJØR 2016

Innhold:

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning



SIGNATUR BOLIG AS

ÅRSBERETNING 2016

Virksomhetsområdet til selskapet er utvikling av eiendom i Oslo kommune. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

Selskapet gikk i år med overskudd og egenkapitalen er positiv. Styret bekrefter i samsvar med regnskapslovens § 3-3 at forutsetningen for fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Signatur Bolig AS's eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Selskapet har en ansatt. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker og det har vært ubetydelig sykdom i året. Selskapets styre består av 1 mann og 2 kvinner.

Driften har i 2016 gitt et overskudd på kr. 219.499,-, som styret foreslår disponert:

til annen egenkapital	<u>219 499</u>
Sum	<u><u>219 499</u></u>

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Oslo, den ~~07,04~~ 2017


Dag-Stian Bakken
Styrets leder

Camilla Rydberg
Styremedlem


Marie Schønning
Styremedlem

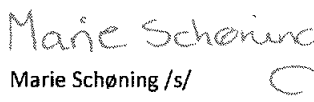


BALANSE			
SIGNATUR BOLIG AS			
	Note	2016	2015
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	3	60 000	60 000
Overkurs		2 520 834	2 520 834
Sum innskutt egenkapital		2 580 834	2 580 834
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		3 207 716	2 988 216
Sum opptjent egenkapital		3 207 716	2 988 216
Sum egenkapital	6	5 788 550	5 569 050
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	5	975 950	993 016
Sum avsetning for forpliktelser		975 950	993 016
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Øvrig langsiktig gjeld	1, 7	9 962 014	9 425 519
Sum annen langsiktig gjeld		9 962 014	9 425 519
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		29 116	70 720
Betalbar skatt		37 114	0
Skyldig offentlige avgifter		25 932	0
Annen kortsiktig gjeld	1, 7	5 835 445	1 138 903
Sum kortsiktig gjeld		5 927 607	1 209 623
Sum gjeld		16 865 571	11 628 159
Sum egenkapital og gjeld		22 654 121	17 197 209

Styret i Signatur Bolig

07.04.2017


Dag Stian Bakken /s/
Styrets leder


Marie Schøning /s/
Styremedlem



SIGNATUR BOLIG AS NOTER 2016

Regnskapsprinsipper

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

Hovedregel for vurdering av klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Omløpsmidler

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kunde- fordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skattefordel er ikke balanseført.

Inntekter

Selskapets inntekter skriver seg fra managementhonorar for eiendomsselskapene de er involvert i.



Note 1 Nærstående parter

Selskapet har yttet selgerkreditt til døtre med MNOK 16,2. Utlånene er renteberegnet med 3,6%.
Av annen langsiktig gjeld er MNOK 10 til selskapets aksjonærer og dens nærstående
Av annen kortsiktig gjeld er MNOK 5,8 til nærstående.

Note 2 Datterselskaper

Selskapet eier følgende datterselskaper:

	Eier- og stemmeandel	Kommune	Resultat -16	Balanse -16
Holmenveien 46 AS	87 %	Oslo	2 614 919	2 134 934
Torjusbakken 11 AS	77 %	Oslo	-1 502 649	-2 152 783
Opshal Signatur AS	50 %	Oslo	-250 488	9 743 942

Note 3 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Bokført	
60 000	4 000	15	60 000	
Aksjonærer			Aksjer	Eierandel
Signatur Gruppen AS			2 040	51,0 %
Hauglid Eiendom AS			1 960	49,0 %
Totalt antall aksjer			4 000	100,0 %

Samtlige aksjer gir de samme stemmerettigheter ved generalforsamlingen.

Note 4 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Personer	2016	2015
Daglig leder	66 408	566 672
Styre	0	0
Revisor, revisjon ekskl mva	13 000	17 500
Revisor, rådgivning ekskl mva	7 000	74 000
Sum	86 408	658 172



Note 5	Skatt	
Beregning av årets skattegrunnlag:	2016	2015
Resultat før skattekostnad	239 547	4 506 106
Permanente forskjeller	3 300	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 016 616	-5 083 074
Underskudd til fremføring	-1 111 008	
Avgitt konsernbidrag		0
Årets skattegrunnlag	148 455	-576 968
25% skatt	37 114	0
Skatteeffekt av konsernbidrag	0	0
Endring i utsatt skatt	-17 066	993 016
= årets skattekostnad	20 048	993 016

Oversikt over midlertidige forskjeller:	01.01.16	31.12.16	Endring
Forskjeller			
Gevinst og tapskonto	5 083 074	4 066 458	1 016 616
Underskudd til fremføring	-1 111 008	0	-1 111 008
Sum forskjeller	3 972 066	4 066 458	-94 392
Netto midlertidige forskjeller	3 972 066	4 066 458	-94 392
Utsatt skatt 25/24%	993 017	975 950	

Note 6	Egenkapital			
	Aksje- kapital	Overkurs fond	Annen egenkapital	Sum
01.01.2016	60 000	2 520 834	2 988 217	5 569 051
Årets resultat			219 499	219 499
31.12.2016	60 000	2 520 834	3 207 716	5 788 550



Note 7 Langsiktig gjeld

Selskapet har følgende langsiktig gjeld:

	Beløp	Rente	Sikkerhet
Gjeld til styrets leder	6 791 400	5 %	
Gjeld til aksjonærer	2 447 090	0-15%	
Gjeld til eksterne	723 524	25 %	H 46c

Gjeld som forfaller lengre enn 5 år frem i tid er kr. 7.663,445

Note 8 Lønnskostnader

Lønnskostnader fordeler seg som følger:	2016	2015
Lønn	33 592	624 473
Arbeidsgiveravgift	12 104	88 051
Pensjon	0	0
Annen lønnskostnad	0	3 307
Sum	45 696	715 831

Selskapet har 1 ansatt. Selskapet har ikke opprettet OTP og er ikke pliktig til dette.



Til generalforsamlingen i Signatur Bolig AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Signatur Bolig AS ' årsregnskap som viser et overskudd på **NOK 219.499**. Årsregnskapet 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 regnskapskikk 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 informasjon i styrets årsberetning, 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 hadde konkludert 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 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 regnskapskikk 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.

Adresse:
Postb. 1942 Vikta
0125 Oslo

Besøksadresse:
Olav V's gate 6
0161 Oslo

Telefon:
+47 2193 9300

E-post:
firma@partnerrevisjon.no

Nettside:
www.partnerrevisjon.no

MEMBER AV DEN NORSKE REVISJONSFØRENING. INTERNASJONAL SAMARBEIDSPARTNER: WWW.INTEGRA-INTERNATIONAL.NET

Side 1 av 3



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.

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 årsregnskapet, 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 årsregnskapet, 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer 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 i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for 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.

Adresse:
Postb. 1942 Vikja
0125 Oslo

Besøksadresse:
Olav V's gate 6
0161 Oslo

Telefon:
+47 2193 9300

E-post:
firma@partnerrevisjon.no

Nettside:
www.partnerrevisjon.no



Partner Revisjon DA
Statseutnevnte revisorer
Org.nr. 985 196 729 MVA

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, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet 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.

Oslo, 7.april 2017

PARTNER REVISJON DA

Christian Hadler
Registrert revisor

Adresse:
Postb. 1942 Vikta
0125 Oslo

Besøksadresse:
Olav V's gate 6
0161 Oslo

Telefon:
+47 2193 9300

E-post:
firma@partnerrevisjon.no

Nettside:
www.partnerrevisjon.no