



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 267 274  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SENTRUMSBYGGET  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Roger Jaksland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2017

### 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, 03.09.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		238 999	223 212
<b>Sum inntekter</b>		<b>238 999</b>	<b>223 212</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	56 086	55 033
Annen driftskostnad		384 245	146 786
<b>Sum kostnader</b>		<b>440 331</b>	<b>201 819</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-201 332</b>	<b>21 393</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		121	136
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>121</b>	<b>136</b>
Annen rentekostnad		655	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>655</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-534</b>	<b>136</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-201 867</b>	<b>21 529</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-201 867</b>	<b>21 529</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-201 867</b>	<b>21 529</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-201 867</b>	<b>21 529</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-36 436	
Overføringer annen egenkapital		-165 431	21 529
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-201 867</b>	<b>21 529</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		8 777	9 533
Sum fordringer		8 777	9 533
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	66 226	166 416
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		66 226	166 416
Sum omløpsmidler		75 003	175 948
SUM EIENDELER		75 003	175 948
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3		165 431
Udekket tap		36 436	
Sum opptjent egenkapital		-36 436	165 431
Sum egenkapital		-36 436	165 431
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	99 083	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>99 083</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>99 083</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		719	567
Skyldig offentlige avgifter		5 457	4 368
Annen kortsiktig gjeld		6 179	5 583
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 356</b>	<b>10 518</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>111 439</b>	<b>10 518</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>75 003</b>	<b>175 948</b>



BDO AS  
Kniveveien 31  
3036 Drammen

## Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Sameiet Sentrumsbygget

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert Sameiet Sentrumsbyggets 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 sameiets 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 sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter 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 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### 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 sameiets 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 sameiets 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 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 sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvissende 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 er 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Drammen, 6. april 2017  
BDO AS

Per Aage Hansen  
Statsautorisert revisor

---

#### Uavhengig revisors beretning 2016 Sameiet Sentrumsbygget - 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 MVA.



**Årsregnskap 2016  
for  
SAMEIET SENTRUMSBYGGET**

**Organisasjonsnr. 984267274**

**Utarbeidet av:**  
DMC REGNSKAP AS, AVD. HURUM  
Autorisert regnskapsførerselskap  
POSTBOKS 121  
3476 SÆTRE



## SAMEIET SENTRUMSBYGGET

### Årsberetning 2016

#### Virksomhetens art

Sameiet Sentrumsbygget driver med innkreving av fellesutgifter. Selskapets kontorkommun er Hurum.

#### Utvikling i resultat og stilling

	2016	2015	2014
Driftsinntekter	238 999	223 212	216 973
Driftsresultat	-201 332	21 393	-4 459
Årsresultat	-201 867	21 529	-4 318
	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Balansesum	75 003	175 948	167 574
Egenkapital	-36 436	165 431	143 902
Egenkapitalprosent	-48,6%	94,0%	85,9%

Driftsinntektene i selskapet endret seg fra 223 212 kr i fjor til 238 999 kr i år, en økning på 7,1 %. Årsresultatet ble -201 867 kr. mot 21 529 kr i fjor.

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet. Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved regnskapsårets slutt.

#### Fortsatt drift

Sameiets egenkapital er tapt på grunn av nødvendige vedlikeholdsarbeider. Sameiet har øket husleien 2 ganger i 2016 for å opprettholde egenkapitalen fremover. Styret mener at forutsetningene om fortsatt drift er til stede, og årsoppgjøret er avlagt under denne forutsetning.

Det har blitt avholdt 1 styremøte 20.06.2016. Tre sameiemøter ble avholdt 19.01.2016, 24.06.2016 og 22.09.2016.

#### Forskning- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke med FoU-aktiviteter, og har ikke hatt slike aktiviteter i regnskapsåret.

#### Arbeidsmiljø og personale

Arbeidsmiljøet betegnes som godt.

Det er ikke forekommet vesentlige skader eller ulykker i regnskapsåret. Det har ikke vært sykefravær i 2016.

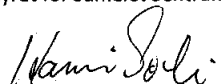
#### Likestilling mellom kjønnene

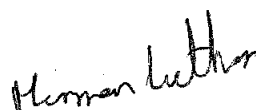
Selskapet har en kvinnelig ansatt. Styret består av 2 kvinner og en mann. Likestilling er ivaretatt.

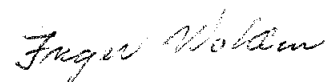
#### Miljørapport

Det er ingen forhold ved selskapets virksomhet som har påvirkning på det ytre miljø ut over hva som er normalt for denne type virksomhet.

Sætre, den 6. april 2017  
I styret for Sameiet Sentrumsbygget

  
Karin Sørli  
Styreleder

  
Jon Herman Luther  
Styremedlem

  
Inger Wolden  
Styremedlem



## SAMEIET SENTRUMSBYGGET

### Resultatregnskap

	Note	2016	2015
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		238 999	223 212
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>238 999</b>	<b>223 212</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	1	56 086	55 033
Annen driftskostnad		384 245	146 786
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>440 331</b>	<b>201 819</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(201 332)</b>	<b>21 393</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		121	136
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>121</b>	<b>136</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		655	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>655</b>	<b>0</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(534)</b>	<b>136</b>
<b>ORD. RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(201 867)</b>	<b>21 529</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(201 867)</b>	<b>21 529</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overføringer annen egenkapital		(165 431)	21 529
Fremføring av udekket tap		(36 436)	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>(201 867)</b>	<b>21 529</b>



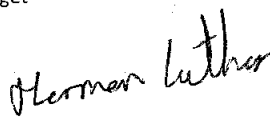
## SAMEIET SENTRUMSBYGGET

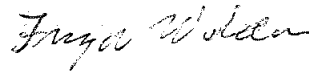
## Balanse pr. 31.12.2016

	Note	31.12.2016	31.12.2015
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Andre fordringer		8 777	9 533
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	66 226	166 416
Sum omløpsmidler		75 003	175 948
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>75 003</b>	<b>175 948</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	0	165 431
Udisponert vinning eller udekket tap		(36 436)	0
Sum opptjent egenkapital		(36 436)	165 431
<b>Sum egenkapital</b>		<b>(36 436)</b>	<b>165 431</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	99 083	0
Sum annen langsiktig gjeld		99 083	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		719	567
Skyldig offentlige avgifter		5 457	4 368
Annen kortsiktig gjeld		6 179	5 583
Sum kortsiktig gjeld		12 356	10 518
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>75 003</b>	<b>175 948</b>

Sætre, 6 april 2017  
I styret for Sameiet Sentrumsbygget

  
Karin Sørli  
Styrets leder

  
Jon Herman Luther  
Styremedlem

  
Inger Wolden  
Styremedlem



SAMEIET SENTRUMSBYGGET

## Noter 2016

### Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

### Inntektsføring

Inntektsføring av fellesutgifter inntekstføres i henhold til leiekontrakter.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

### Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

### Skatt

Sameiet Sentrumsbygget er ikke skattepliktig.

### Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ikke plikt til å etablere pensjonsordning, og har heller ikke tegnet noen avtaler.



## SAMEIET SENTRUMSBYGGET

### Noter 2016

#### Note 1 - Lønnskostnad

	I år	I fjor
Lønn	49 155	48 233
Arbeidsgiveravgift	6 931	6 801
<b>Totalt</b>	<b>56 086</b>	<b>55 033</b>

Selskapet har hatt 0,1 årsverk i regnskapsåret.

#### Ytelser til ledende personer og revisor

	Lønn	Styrhonorar	Sum
Styremedlemmer	38 360	6 000	44 360

Det er ikke avtalt særskilte ytelser, bonus, opsjoner, spesielle pensjonsforpliktelser eller sluttvederlag til styret.

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning for selskapets ansatte jfr. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Honorar til revisor:

Honorar til revisor består av:

Revisjon	9 750
----------	-------

Beløpet er inkl. 25% mva som utgjør kr 1 950.-

#### Note 2 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 3 214 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 2 804.

#### Note 3 - Annen egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	165 431	165 431
Anvendt til årsresultat	-201 867	-201 867
<b>Pr 31.12.</b>	<b>-36 436</b>	<b>-36 436</b>



SAMEIET SENTRUMSBYGGET

## Noter 2016

### Note 4 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	2016	2015
Andel gjeld til kredittinstitusjoner med forfall senere enn 5 år	49 562	0