



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 884 082 862
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: SAMEIET KARL JOHANS GT 2
Forretningsadresse: Stenersgata 2
0184 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Hilde Kari Dahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 08.08.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		6 902 880	6 694 260
Sum inntekter		6 902 880	6 694 260
Kostnader			
Lønnskostnad	1	79 870	79 870
Avskrivning på driftsmidler og immater. eiendeler	2	40 628	28 800
Annen driftskostnad	1,2	536 516	531 557
Sum kostnader		657 014	640 227
Driftsresultat		6 245 866	6 054 033
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57 867	35 277
Sum finansinntekter		57 867	35 277
Netto finans		57 867	35 277
Ordinært resultat før skattekostnad		6 303 733	6 089 310
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 303 733	6 089 310
Årsresultat		6 303 733	6 089 310
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 303 733	6 089 310
Overføringer og disponeringer			
Utbytte			5 544 000
Udekket tap	4	6 303 733	545 310
Sum overføringer og disponeringer		6 303 733	6 089 310



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	2	1 297 098	1 862 400
Teknisk innstallasjon	2	324 274	465 600
Tomter	2	666 000	
Sum varige driftsmidler		2 287 372	2 328 000
Sum anleggsmidler		2 287 372	2 328 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 701 130	1 354 890
Andre fordringer		25 696	24 779
Sum fordringer		2 726 826	1 379 669
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 244 110	3 780 515
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 244 110	3 780 515
Sum omløpsmidler		5 970 936	5 160 184
SUM EIENDELER		8 258 308	7 488 184
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	6 510 195	5 750 462



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum opptjent egenkapital		6 510 195	5 750 462
Sum egenkapital		6 510 195	5 750 462
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		101 267	11 846
Skyldig offentlige avgifter	1	386 441	409 941
Kortsiktig konserngjeld		18 928	
Forskudd fra kunder		1 171 477	1 150 480
Annen kortsiktig gjeld	1	70 000	165 455
Sum kortsiktig gjeld		1 748 113	1 737 722
Sum gjeld		1 748 113	1 737 722
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 258 308	7 488 184



**Årsregnskap 2019
for
Sameiet Karl Johansgate 2**

Foretaksnr. 884082862

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisors beretning



Sameiet Karl Johansgate 2

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekt		6 902 880	6 694 260
Sum driftsinntekter		6 902 880	6 694 260
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	79 870	79 870
Avskrivning på driftsmidler og immater. eiendeler	2	40 628	28 800
Annen driftskostnad	1,2	536 516	531 557
Sum driftskostnader		657 014	640 227
DRIFTSRESULTAT		6 245 866	6 054 033
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		57 867	35 277
Sum finansinntekter		57 867	35 277
Finanskostnader			
NETTO FINANSPOSTER		57 867	35 277
ARSRESULTAT		6 303 733	6 089 310
OVERFØRINGER			
Utbetalt til eierne		5 544 000	5 544 000
Overført til annen egenkapital	4	759 733	545 310
SUM OVERFØRINGER		6 303 733	6 089 310

Årsregnskap for Sameiet Karl Johansgate 2

Organisasjonsnr. 884082862



Sameiet Karl Johansgate 2

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	2	1 297 098	1 862 400
Teknisk innstallasjon	2	324 274	465 600
Tomter	2	666 000	0
Sum anleggsmidler		2 287 372	2 328 000
Omløpsmidler			
Kundefordringer		2 701 130	1 354 890
Andre fordringer		25 696	24 779
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 244 110	3 780 515
Sum omløpsmidler		5 970 936	5 160 184
SUM EIENDELER		8 258 308	7 488 184
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	6 510 195	5 750 462
Sum opptjent egenkapital		6 510 195	5 750 462
Sum egenkapital		6 510 195	5 750 462
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		101 267	11 846
Skyldig offentlige avgifter	1	386 441	409 941
Forskudd fra kunder		1 171 477	1 150 480
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		18 928	0
Annen kortsiktig gjeld	1	70 000	185 455
Sum kortsiktig gjeld		1 748 113	1 737 722
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 258 308	7 488 184

Oslo, 6. mai 2020



Olav Thon
Styrets leder

I styret for Sameiet Karl Johans gate 2



Kasper Hanneborg
Styremedlem



Sameiet Karl Johansgate 2

Noter 2019

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende prinsipper er anvendt:

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres til anskaffelseskost redusert med avskrivninger etter en lineær avskrivningsplan og reduseres med nedskrivninger til antatt virkelig verdi etter et porteføljeprinsipp når verdifallet forventes ikke å være forbigående.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Selskapet inngår i Olav Thon Gruppens samlede bankgaranti for skattetrekk.

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift av selskapet. Det bekreftes at denne forutsetningen er til stede.

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig

Note 1 - Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelse og lån til ansatte mv.

	2019	2018
Lønninger	70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870
Sum lønnskostnader, godtgjørelser mv.	79 870	79 870

Antall årsverk i 2019 var 0.

Det er ytet samt avsatt godtgjørelser til styrets medlemmer med kr 70 000. Styrehonorar inkludert arbeidsgiveravgift ble avsatt med tilsammen kr. 79 870 for 2019.

Det foreligger ingen forpliktelser av noen art og det er ikke ytet lån eller stilt sikkerhet for lån til styrets leder.

Samlede lån og sikkerhetsstillelser til fordel for ansatte i selskapet og styremedlemmer utgjør kr. 0

Det foreligger ikke avtaler vedrørende kompensasjon ved fratredelse eller avtaler vedrørende pensjon for styreformann eller styremedlemmer.

Selskapet har ingen ansatte, og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning.

Kostnadsført honorar for lovpålagt revisjon for året utgjør kr. 9 923. Det er kostnadsført honorar til revisor for andre tjenester med kr 0

Noter for Sameiet Karl Johansgate 2

Organisasjonsnr. 884082862



Sameiet Karl Johansgate 2

Noter 2019**Note 2 - Varige driftsmidler****Avskrivningstabell**

	Bygninger	Teknisk innstallasjon	Tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	3 250 407	812 601	666 000	4 729 008
Anskaffelseskost pr. 31/12	3 250 407	812 601	666 000	4 729 008
Akk. av/nedskr. pr 1/1	1 920 808	480 202	0	2 401 009
+ Ordinære avskrivninger	32 503	8 125	0	40 628
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	1 953 309	488 327	0	2 441 636
Balansført verdi pr 31/12	1 297 098	324 274	666 000	2 287 372

Valgt lineær avskrivningsplan

Økonomisk levetid 100 år 100 år

Pr. 01.01. ble andel kostpris tomt estimert til 20 % av samlet kostpris ved kjøp.

Samtidig ble avskrivningsprosenten for kostpris endret til 100 år.

Dette medfører økning av årets avskrivninger med t.kr. 12.

Leiekostnader fast eiendom	0
Øvrige leiekostnader	0

Noter for Sameiet Karl Johansgate 2

Organisasjonsnr. 884082862



Sameiet Karl Johansgate 2

Noter 2019

Note 3 - Grunnlag skatt

Selskapet er ikke selvstendig skattesubjekt, og skal derfor ikke beregne og balanseføre utsatt skatt. Skattegrunnlaget fordeles på deltakerne.

Grunnlag for betalbar skatt fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	6 303 733
Endring midlertidige forskjeller	-18 622
Grunnlag betalbar skatt	6 285 111

Grunnlag for utsatt skatt og skattefordel fremkommer slik:

	2019	2018
Anleggsmidler	140 124	121 502
Sum forskjeller	140 124	121 502

Note 4 - Egenkapital og eierinformasjon

	Annen egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.2018	5 750 462
Årets endring i egenkapital:	
+/- Årets resultat	6 303 733
+/- Utbetalt til eierne	-5 544 000
Egenkapital pr 31.12.2019	6 510 195

Deltakernes andel av resultat	Eierandel	
Stormgård AS	55,00 %	3 467 053
Knut Hanneborg	20,00 %	1 260 747
Irene Hanneborg	12,50 %	787 967
Kasper Hanneborg	12,50 %	787 967
		6 303 733

Deltakernes andel av egenkapital	Eierandel	
Stormgård AS	55,00 %	3 580 607
Knut Hanneborg	20,00 %	1 302 039
Irene Hanneborg	12,50 %	813 774
Kasper Hanneborg	12,50 %	813 774
		6 510 195

Stormgård AS eier pr 31/12 55 % av sameiet. Stormgård er heleid av Thon Eiendomsdrift AS. Som igjen er eiet av Thon Holding AS. Dette selskapet utarbeider konsernregnskap for Thon Holding Konsern. Forretningsadressen er: Stenersgt. 2, Postboks 489, Sentrum, 0105 OSLO.



Sameiet Karl Johansgate 2

Noter 2019

Note 5 - Hendelse etter balanse dagen

På tidspunktet for avleggelse av regnskapet er det usikkerhet knyttet til de økonomiske konsekvensene som følge av Korona-pandemien. Det er ikke mulig å tallfeste hvilken betydning dette får for selskapets drift og finansielle situasjon i fremtidige perioder, men det er en forventning om at selskapet påvirkes negativt bla. ved at betalingsevnen fra leietakerna reduseres. Konsernet som selskapet er en del av, har i utgangspunktet god finansiell posisjon med betydelige likviditetsreservert og egenkapital, som ventelig kan benyttes for å møte de økonomiske konsekvensene av Korona-utbruddet.

Noter for Sameiet Karl Johansgate 2

Organisasjonsnr. 884082862



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Karl Johansgate 2

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Karl Johansgate 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 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 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 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 andre 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, 13. mai 2020

BDO AS

Erik Lie

statsautorisert revisor