



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2018 - 31.12.2018
-------------------------	-------------------------

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:	26.09.2019

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, 05.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		621 789	1 993 700
Sum inntekter		621 789	1 993 700
Kostnader			
Varekostnad		341 027	65 446
Lønnskostnad	4, 8	990 448	127 561
Annen driftskostnad	4	2 107 830	1 290 374
Sum kostnader		3 439 304	1 483 381
Driftsresultat		-2 817 515	510 319
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	269 407	300 444
Annen renteinntekt		1 672	454
Sum finansinntekter		271 079	300 898
Nedskrivning av finansielle eiendeler		700 000	
Annen rentekostnad		532 196	482 864
Annen finanskostnad		5 523	
Sum finanskostnader		1 237 719	482 864
Netto finans		-966 640	-181 966
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 784 155	328 353
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-620 753	47 811
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 163 402	280 542
Årsresultat		-3 163 402	280 542
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 163 402	280 542
Totalresultat		-3 163 402	280 542
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 163 402	280 542
Sum overføringer og disponeringer	6	-3 163 402	280 542



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	9	117 350	117 350
Sum varige driftsmidler		117 350	117 350
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	6 572 124	6 302 124
Lån til foretak i samme konsern	1	4 972 924	9 515 145
Sum finansielle anleggsmidler		11 545 048	15 817 269
Sum anleggsmidler		11 662 398	15 934 619
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		257 750	257 750
Andre fordringer		58 019	105 998
Sum fordringer		315 769	363 748
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		85 376	4 717 666
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		85 376	4 717 666
Sum omløpsmidler		401 145	5 081 414
SUM EIENDELER		12 063 543	21 016 032

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Selskapskapital	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		324 855	3 488 257
Sum opptjent egenkapital		324 855	3 488 257
Sum egenkapital	6, 10	2 905 689	6 069 091
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	127 475	748 228
Sum avsetninger for forpliktelser		127 475	748 228
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	1, 7	290 454	5 835 601
Sum annen langsiktig gjeld		290 454	5 835 601
Sum langsiktig gjeld		417 929	6 583 829
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		326 912	310 575
Betalbar skatt			13
Skyldige offentlige avgifter		81 308	21 261
Annen kortsiktig gjeld	1	8 331 705	8 031 262
Sum kortsiktig gjeld		8 739 925	8 363 112
Sum gjeld		9 157 854	14 946 941
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 063 543	21 016 032



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

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 underskudd på **NOK 3.163.402**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 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.

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 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 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.

Adresse:
Postb. 1942 Vika
0125 Oslo

Besøksadresse:
Olav V's gate 6
0161 Oslo

Telefon:
+47 2193 9300

E-post:
firma@partnerrevisjon.no

Nettside:
www.partnerrevisjon.no

MEDLEM AV DEN NORSKE REVISJONSFORENING. INTERNASJONAL SAMARBEIDSPARTNER: WWW.INTEGRA-INTERNET

Side 1 av 3



Uavhengig revisors beretning for Signatur Bolig AS



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 regnskapsestimatene 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 rettvisende 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 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.

Andre forhold

Det presiseres at det er usikkerhet om fortsatt drift som beror på utfallet av rettsvist som selskapet er involvert i. Vi viser til note 10 hvor dette er beskrevet nærmere.

Adresse:
Postb. 1942 Vika
0125 Oslo

Besøksadresse:
Olav V's gate 6
0161 Oslo

Telefon:
+47 2193 9300

E-post:
firma@partnerrevisjon.no

Nettside:
www.partnerrevisjon.no

MEDLEM AV DEN NORSKE REVISJONSFORENING INTERNASJONAL SAMARBEIDSPARTNER: WWW.INTEGRA-INTERNASJONAL

Side 2 av 3



Uavhengig revisors beretning for Signatur Bolig AS



Oslo, 29. juni 2019

PARTNER REVISJON DA

Christian Hadler
Registrert revisor

Adresse:
Postb. 1942 Vika
0125 Oslo

Besøksadresse:
Olav V's gate 6
0161 Oslo

Telefon:
+47 2193 9300

E-post:
firma@partnerrevisjon.no

Nettside:
www.partnerrevisjon.no

MEDLEM AV DEN NORSKE REVISJONSFORENING INTERNASJONAL SAMARBEIDSPARTNER: WWW.INTEGRA-INTERNASJONAL.NO



Legally signed by
Dag Stian Bakken
30.06.2019

Legally signed by
Marie Schøning
30.06.2019

RESULTATREGNSKAP

SIGNATUR BOLIG AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2018	2017
Salgsinntekt		621 789	1 993 700
Sum driftsinntekter		621 789	1 993 700
Varekostnad		341 027	65 446
Lønnskostnad	4, 8	990 448	127 561
Annen driftskostnad	4	2 107 830	1 290 374
Sum driftskostnader		3 439 304	1 483 381
Driftsresultat		-2 817 515	510 319
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	269 407	300 444
Annen renteinntekt		1 672	454
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		700 000	0
Annen rentekostnad		532 196	482 864
Annen finanskostnad		5 523	0
Resultat av finansposter		-966 640	-181 966
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 784 155	328 353
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-620 753	47 811
Ordinært resultat		-3 163 402	280 542
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		-3 163 402	280 542
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		0	280 542
Overført fra annen egenkapital		3 163 402	0
Sum overføringer	6	-3 163 402	280 542

SIGNATUR BOLIG AS

SIDE 1



BALANSE

SIGNATUR BOLIG AS

EIENDELER	Note	2018	2017
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	9	117 350	117 350
Sum varige driftsmidler		117 350	117 350
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	2	6 572 124	6 302 124
Lån til foretak i samme konsern	1	4 972 924	9 515 145
Sum finansielle anleggsmidler		11 545 048	15 817 269
Sum anleggsmidler		11 662 398	15 934 619
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		257 750	257 750
Andre kortsiktige fordringer		58 019	105 998
Sum fordringer		315 769	363 748
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		85 376	4 717 666
Sum omløpsmidler		401 145	5 081 414
Sum eiendeler		12 063 543	21 016 032



BALANSE

SIGNATUR BOLIG AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2018	2017
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		324 855	3 488 257
Sum opptjent egenkapital		324 855	3 488 257
Sum egenkapital	6, 10	2 905 689	6 069 091
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	5	127 475	748 228
Sum avsetning for forpliktelser		127 475	748 228
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Øvrig langsiktig gjeld	1, 7	290 454	5 835 601
Sum annen langsiktig gjeld		290 454	5 835 601
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		326 912	310 575
Betalbar skatt		0	13
Skyldig offentlige avgifter		81 308	21 261
Annen kortsiktig gjeld	1	8 331 705	8 031 262
Sum kortsiktig gjeld		8 739 925	8 363 112
Sum gjeld		9 157 854	14 946 941
Sum egenkapital og gjeld		12 063 543	21 016 032

Oslo, 29.06.2019
Styret i Signatur Bolig AS

Dag Stian Bakken
styreleder

Marie Schønning
styremedlem



SIGNATUR BOLIG AS NOTER 2018

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 4,7. Utlånene er renteberegnet med 3,6%.
Av annen langsiktig gjeld er MNOK 0,3 til datterselskap
Av annen kortsiktig gjeld er MNOK 6,2 gjeld til datterselskap og MNOK 2 til aksjonærer.

Note 2 Datterselskaper

Selskapet eier følgende datterselskaper:

	Eier- og stemmeandel	Kommune	Resultat -18	Egenkap. - 18
Holmenveien 46 AS	99,6 %	Oslo	-2 910 056	1 092 163
Torjusbakken 11 AS	100 %	Oslo	-1 212 536	-5 535 770
Opshal Signatur AS	50 %	Oslo	-4 349 085	4 022 488
Signatur Bolig S10 AS	100 %	Oslo	-1 371 549	-1 509 058

Aksjene i Torjusbakken 11 AS er nedskrevet med kr. 700.000,- i 2018.

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	2018	2017
Daglig leder	757 860	174 288
Styre	0	0
Revisor, revisjon ekskl mva	21 500	16 000
Revisor, rådgivning ekskl mva	15 500	40 000
Sum	794 860	230 288



Note 5	Skatt	
Beregning av årets skattegrunnlag:	2018	2017
Resultat før skattekostnad	-3 784 155	328 353
Permanente forskjeller	1 110 420	6 411
Endring i midlertidige forskjeller	650 634	813 291
Underskudd til fremføring		
Avgitt konsernbidrag		-1 148 000
Årets skattegrunnlag	-2 023 101	55
23/24% skatt	0	13
Skatteeffekt av konsernbidrag	0	275 520
Endring i utsatt skatt	-620 753	-227 722
= årets skattekostnad	-620 753	47 811

Oversikt over midlertidige forskjeller:	01.01.18	31.12.18	Endring
Forskjeller			
Gevinst og tapskonto	3 253 167	2 602 533	650 634
Underskudd til fremføring	0	-2 023 101	2 023 101
Sum forskjeller	3 253 167	579 431	2 673 735
Netto midlertidige forskjeller	3 253 167	579 431	2 673 735
Utsatt skatt 23/22%	748 228	127 475	620 754

Note 6	Egenkapital			
	Aksje- kapital	Overkurs fond	Annen egenkapital	Sum
01.01.2018	60 000	2 520 834	3 488 257	6 069 091
Årets resultat			-3 163 402	-3 163 402
31.12.2018	60 000	2 520 834	324 855	2 905 689



Note 7 Langsiktig gjeld

Selskapet har følgende langsiktig gjeld:

	Beløp	Rente	Sikkerhet
Gjeld til aksjonærer	2 050 154	15,00 %	
Konsemgjeld	290 454	3,60 %	

Langsiktig gjeld som forfaller lengre enn 5 år frem i tid er kr. 0 mill

Note 8 Lønnskostnader

Lønnskostnader fordeler seg som følger:	2018	2017
Lønn	847 860	94 320
Arbeidsgiveravgift	142 588	33 241
Pensjon	0	0
Annen lønnskostnad	0	0
Sum	990 448	127 561

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

Note 9 Driftsmidler

Selskapet har aktivert kostnader knyttet til websider. Disse avskrives ikke.

Note 10 Fortsatt drift

Selskapet er involvert i en rettstvist og er i tingretten dømt til erstatning på MNOK 22,2. Dommen er anket og således ikke rettskraftig. Om selskapet taper i videre instanser vil det være vesentlig usikkerhet om fortsatt drift. Det er i årsregnskapet for 2018 ikke avsatt for erstatningsbeløpet.