



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 072 494
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
ST HALLVARDS TÅRN
Forretningsadresse: c/o Enqvist Eiendomsdrift AS
Konghellegata 3
0569 OSLO

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: Enqvist Eiendomsdrift AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2019

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, 09.09.2020



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2018 | 2017 |
|--|------|----------------|-----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 451 618 | 447 888 |
| Sum inntekter | | 451 618 | 447 888 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 34 230 | 34 230 |
| Annen driftskostnad | | 507 137 | 637 883 |
| Sum kostnader | | 541 367 | 672 113 |
| Driftsresultat | | -89 749 | -224 225 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 9 171 | 8 691 |
| Sum finansinntekter | | 0 | 0 |
| Annen finanskostnad | | 70 | |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 9 101 | 8 691 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 0 | 0 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 0 | 0 |
| Årsresultat | | -80 648 | -215 534 |
| Totalresultat | | -80 648 | -215 534 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Utbytte | | 0 | 0 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 0 | 0 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2018 | 2017 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 1 628 750 | 1 743 257 |
| Andre fordringer | | 6 422 | 55 361 |
| Sum fordringer | | 0 | 0 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 38 633 | 75 264 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 38 633 | 75 264 |
| Sum omløpsmidler | | 1 673 806 | 1 873 882 |
| SUM EIENDELER | | 1 673 806 | 1 873 882 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2018 | 2017 |
|--|------|------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 19 438 | 100 085 |
| Sum opptjent egenkapital | | 19 438 | 100 085 |
| Sum egenkapital | | 19 438 | 100 085 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 625 955 | 1 737 282 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 1 625 955 | 1 737 282 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 48 824 | 25 544 |
| Annen kortsiktig gjeld | | -20 411 | 10 971 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 28 413 | 36 515 |
| Sum gjeld | | 1 654 368 | 1 773 797 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 673 806 | 1 873 882 |



**EIERSEKSJONSSAMEIET
ST. HALLVARDS TÅRN**

ÅRSREGNSKAP 2018



Resultatregnskap

Eierseksjonssameiet St Hallvards Tårn

| | Note | Regnskap 2018 | Budsjett 2018 | Regnskap 2017 | Budsjett 2019 |
|---------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Driftsinntekt. og driftskostn. | | | | | |
| Andel felleskostnader | | 451 618 | 447 888 | 447 888 | 505 100 |
| Sum driftsinntekter | | 451 618 | 447 888 | 447 888 | 505 100 |
| | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | 34 230 | 34 230 | 34 230 | 34 230 |
| Kommunale avgifter | | 104 979 | 100 000 | 97 797 | 107 000 |
| Vedlikehold | 4 | 47 239 | 40 000 | 234 270 | 25 000 |
| Driftskostnader | 5 | 216 003 | 159 450 | 180 459 | 215 700 |
| Honorarer | 6 | 60 874 | 52 250 | 58 245 | 52 250 |
| Forsikring | | 72 303 | 60 000 | 59 551 | 73 000 |
| Andre kostnader | 7 | 5 739 | 6 500 | 7 562 | 7 500 |
| Sum driftskostnader | | 541 367 | 452 430 | 672 113 | 514 680 |
| | | | | | |
| Driftsresultat | | -89 749 | -4 542 | -224 225 | -9 580 |
| | | | | | |
| Finansinntk. og finanskostn. | | | | | |
| Finansinntekter | | 9 171 | 7 000 | 8 691 | 7 000 |
| Finanskostnader | 8 | 70 | 0 | 0 | 0 |
| | | | | | |
| Netto finansresultat | | 9 101 | 7 000 | 8 691 | 7 000 |
| | | | | | |
| Årets resultat | | -80 648 | 2 458 | -215 534 | -2 580 |
| | | | | | |
| Overføringer | | | | | |
| Overført annen egenkapital | | -80 648 | | -215 534 | |
| Sum overføringer | | -80 648 | | -215 534 | |




Balanse

Eierseksjonssameiet St Hallvards Tårn

| | Note | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Kundefordringer | | 594 | 3 719 |
| Fordring IN-lån | | 1 628 156 | 1 739 538 |
| Forskuddbetalte kostnader | 9 | 6 422 | 55 361 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 10 | 38 633 | 75 264 |
| Sum omløpsmidler | | 1 673 806 | 1 873 882 |
| Sum eiendeler | | 1 673 806 | 1 873 882 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 11 | 19 438 | 100 085 |
| Sum egenkapital | | 19 438 | 100 085 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | 12 | 1 625 955 | 1 737 282 |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 625 955 | 1 737 282 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskudd fra kunder | | 6 933 | 3 326 |
| Leverandørgjeld | | 48 824 | 25 544 |
| Påløpte kostnader | | 7 644 | 7 644 |
| Annen kortsiktig gjeld | | -34 988 | 2 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 28 413 | 36 515 |
| Sum gjeld | | 1 673 806 | 1 773 797 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 1 673 806 | 1 873 882 |

OSLO, 31.12.2018

Styret for Eierseksjonssameiet St Hallvards Tårn


Anette Eggan Laskemoen
Styrets leder


Jan Erik Giske
Styremedlem


Rikke Reinertsen
Styremedlem



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Personalkostnader

| | Regnskap 2018 | Budsjett 2018 | Regnskap 2017 | Budsjett 2019 |
|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Styrehonorar | 30 000 | 30 000 | 30 000 | 30 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 4 230 | 4 230 | 4 230 | 4 230 |
| Sum | 34 230 | 34 230 | 34 230 | 34 230 |

Selskapet har ingen ansatte med over 75% stilling og har dermed ikke plikt til å etablere OTP-ordning. Det er ikke gitt lån til ansatte eller styremedlemmer.

Note 3 Vedlikehold

| | Regnskap 2018 | Budsjett 2018 | Regnskap 2017 | Budsjett 2019 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Vedlikehold bygning utv. | 0 | 5 000 | 165 841 | 0 |
| Vedlikehold Prosjekt | 0 | 0 | 10 313 | 0 |
| Vedlikehold utearealer | 8 309 | 0 | 14 634 | 0 |
| Vedlikehold og drift heis | 22 439 | 15 000 | 38 964 | 20 000 |
| Vedl. nøkler, låser, skilt | 14 616 | 5 000 | 4 519 | 5 000 |
| Vedlikehold VVS | 0 | 5 000 | 0 | 0 |
| Vedlikehold elektro | 1 875 | 5 000 | 0 | 0 |
| Diverse vedlikehold | 0 | 5 000 | 0 | 0 |
| Sum | 47 239 | 40 000 | 234 270 | 25 000 |

Note 4 Driftskostnader

| | Regnskap 2018 | Budsjett 2018 | Regnskap 2017 | Budsjett 2019 |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Strøm fellesanlegg | 66 676 | 50 000 | 63 856 | 67 000 |
| Vaktmestertjenester | 81 250 | 68 750 | 68 750 | 80 000 |
| Porto | 214 | 700 | 652 | 700 |
| Kabel-TV | 67 864 | 40 000 | 47 201 | 68 000 |
| Sum | 216 003 | 159 450 | 180 459 | 215 700 |



Note 5 Honorarer

| | Regnskap 2018 | Budsjett 2018 | Regnskap 2017 | Budsjett 2019 |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Revisjon | 8 500 | 8 750 | 8 750 | 8 750 |
| Forretningsførrel | 43 500 | 43 500 | 42 500 | 43 500 |
| Ekstraarbeid | 1 288 | 0 | 0 | 0 |
| Honorar juridisk bistand | 7 586 | 0 | 0 | 0 |
| Konsulentttjenester | 0 | 0 | 6 995 | 0 |
| Sum | 60 874 | 52 250 | 58 245 | 52 250 |

Note 6 Andre kostnader

| | Regnskap 2018 | Budsjett 2018 | Regnskap 2017 | Budsjett 2019 |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Kontingenter | 2 890 | 3 000 | 2 850 | 3 000 |
| Bankomkostninger | 2 576 | 1 500 | 2 377 | 2 500 |
| Purre-/inkasso- | 70 | 0 | 0 | 0 |
| Diverse kostnader | 194 | 2 000 | 2 320 | 2 000 |
| Øreavrunding | 9 | 0 | 15 | 0 |
| Sum | 5 739 | 6 500 | 7 562 | 7 500 |

Note 7 Finansinntekter

| | Regnskap 2018 | Budsjett 2018 | Regnskap 2017 | Budsjett 2019 |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Renteinntekter kunder | 219 | 0 | 0 | 0 |
| Bankrenter | 19 | 0 | 235 | 0 |
| Andre finansinntekter | 8 933 | 7 000 | 8 456 | 7 000 |
| Sum | 9 171 | 7 000 | 8 691 | 7 000 |

Note 8 Finanskostnader

| | Regnskap 2018 | Budsjett 2018 | Regnskap 2017 | Budsjett 2019 |
|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Gjeldsrenter | 70 | 0 | 0 | 0 |
| Sum | 70 | 0 | 0 | 0 |

Note 9 Forskuddsbet. kostnader

| | Regnskap 2018 | Regnskap 2017 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Forskuddsbet. kostnader | 6 422 | 55 361 |
| Sum | 6 422 | 55 361 |

Note 10 Kasse/bank

| | Regnskap 2018 | Regnskap 2017 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Dnb 1503.48.46062 | 38 633 | 75 264 |
| Sum | 38 633 | 75 264 |



Note 11 Egenkapital

| | Regnskap 2018 | Regnskap 2017 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Annen egenkapital 01.01 | 100 085 | 315 619 |
| Årets resultat | -80 648 | -215 534 |
| Annen egenkapital 31.12 | 19 438 | 100 085 |

Note 12 Langsiktig gjeld

DNB

Lån DnB 1212.14.88351, innfrielse 2026

Renter 31.12.18: 4,60%, løpetid 15 år

Opprinnelig 2015

2 000 000

Nedbetalt tidligere

262 718

Nedbetalt i år

111 327

1 625 955

SUM LANGSIKTIG GJELD

1 625 955

Kr 1.153.052,- forfaller om mer enn 5 år

Lånet føres som et administrativt IN-lån og hver seksjonseier kan hvis ønskelig innfri sin andel av lånet. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslans hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri seksjonens andel av lånet. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens andel av fellesgjelden pr lån. Innfrielse kan skje to ganger årlig, pr 30.06 og 31.12.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet St Hallwards Tårn

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Eierseksjonssameiet St Hallwards Tårn' årsregnskap.

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 borettslagets 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 borettslaget 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2018, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslagets 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, 24. april 2019
BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor