



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2017 - 31.12.2017
-------------------------	-------------------------

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:	30.06.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 993 700	1 252 765
Sum inntekter		1 993 700	1 252 765
Kostnader			
Varekostnad		65 446	309 992
Lønnskostnad	4, 8	127 561	45 696
Annen driftskostnad	4	1 290 374	442 235
Sum kostnader		1 483 381	797 922
Driftsresultat		510 319	454 843
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	300 444	592 640
Annen renteinntekt		454	1 331
Sum finansinntekter		300 898	593 971
Annen rentekostnad		482 864	809 267
Sum finanskostnader		482 864	809 267
Netto finans		-181 966	-215 296
Ordinært resultat før skattekostnad		328 353	239 547
Skattekostnad på ordinært resultat	5	47 811	20 048
Ordinært resultat etter skattekostnad		280 542	219 499
Årsresultat		280 542	219 499
Årsresultat etter minoritetsinteresser		280 542	219 499
Totalresultat		280 542	219 499
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		280 542	219 499
Sum overføringer og disponeringer	6	280 542	219 499



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	9	117 350	
Sum varige driftsmidler		117 350	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	6 302 124	5 049 524
Lån til foretak i samme konsern	1	9 515 145	16 238 930
Sum finansielle anleggsmidler		15 817 269	21 288 454
Sum anleggsmidler		15 934 619	21 288 454
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		257 750	127 389
Andre fordringer		105 998	150 054
Sum fordringer		363 748	277 443
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 717 666	1 088 224
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 717 666	1 088 224
Sum omløpsmidler		5 081 414	1 365 667
SUM EIENDELER		21 016 032	22 654 121

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
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		3 488 257	3 207 716
Sum opptjent egenkapital		3 488 257	3 207 716
Sum egenkapital	6	6 069 091	5 788 550
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	748 228	975 950
Sum avsetninger for forpliktelser		748 228	975 950
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	1, 7	5 835 601	9 962 014
Sum annen langsiktig gjeld		5 835 601	9 962 014
Sum langsiktig gjeld		6 583 829	10 937 964
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		310 575	29 116
Betalbar skatt	5	13	37 114
Skyldige offentlige avgifter		21 261	25 932
Annen kortsiktig gjeld	1	8 031 262	5 835 445
Sum kortsiktig gjeld		8 363 112	5 927 607
Sum gjeld		14 946 941	16 865 571
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 016 032	22 654 121



RESULTATREGNSKAP

SIGNATUR BOLIG AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2017	2016
Salgsinntekt		1 993 700	1 252 765
Sum driftsinntekter		1 993 700	1 252 765
Varekostnad		65 446	309 992
Lønnskostnad	4, 8	127 561	45 696
Annen driftskostnad	4	1 290 374	442 235
Sum driftskostnader		1 483 381	797 922
Driftsresultat		510 319	454 843
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	300 444	592 640
Annen renteinntekt		454	1 331
Annen rentekostnad		482 864	809 267
Resultat av finansposter		-181 966	-215 296
Ordinært resultat før skattekostnad		328 353	239 547
Skattekostnad på ordinært resultat	5	47 811	20 048
Ordinært resultat		280 542	219 499
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		280 542	219 499
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		280 542	219 499
Sum overføringer	6	280 542	219 499



BALANSE

SIGNATUR BOLIG AS

EIENDELER	Note	2017	2016
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	9	117 350	0
Sum varige driftsmidler		117 350	0
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	2	6 302 124	5 049 524
Lån til foretak i samme konsern	1	9 515 145	16 238 930
Sum finansielle anleggsmidler		15 817 269	21 288 454
Sum anleggsmidler		15 934 619	21 288 454
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		257 750	127 389
Andre kortsiktige fordringer		105 998	150 054
Sum fordringer		363 748	277 443
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 717 666	1 088 224
Sum omløpsmidler		5 081 414	1 365 667
Sum eiendeler		21 016 032	22 654 121

**BALANSE****SIGNATUR BOLIG AS**

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2017	2016
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		3 488 257	3 207 716
Sum opptjent egenkapital		3 488 257	3 207 716
Sum egenkapital	6	6 069 091	5 788 550
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	5	748 228	975 950
Sum avsetning for forpliktelser		748 228	975 950
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Øvrig langsiktig gjeld	1, 7	5 835 601	9 962 014
Sum annen langsiktig gjeld		5 835 601	9 962 014
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		310 575	29 116
Betalbar skatt	5	13	37 114
Skyldig offentlige avgifter		21 261	25 932
Annen kortsiktig gjeld	1	8 031 262	5 835 445
Sum kortsiktig gjeld		8 363 112	5 927 607
Sum gjeld		14 946 941	16 865 571
Sum egenkapital og gjeld		21 016 032	22 654 121

Oslo, 21.06.2018
Styret i Signatur Bolig AS


Dag Stian Bakken
styreleder


Marie Schøning
styremedlem



SIGNATUR BOLIG AS NOTER 2017

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 9,5. Utlånene er renteberegnet med 3,6%.
Av annen langsiktig gjeld er MNOK 5,8 til selskapets aksjonærer og dens nærstående
Av annen kortsiktig gjeld er MNOK 1,1 konsernbidragsgjeld til datterselskap.

Note 2 Datterselskaper

Selskapet eier følgende datterselskaper:

	Eier- og stemmeandel	Kommune	Resultat -17	Egenkap. - 17
Holmenveien 46 AS	87 %	Oslo	887 286	3 032 220
Torjusbakken 11 AS	100 %	Oslo	-2 894 532	-4 323 235
Opshal Signatur AS	50 %	Oslo	-1 372 369	8 371 573
Signatur Bolig S10 AS	100 %	Oslo	-161 939	-137 509

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	2017
Daglig leder	66 408	174 288
Styre	0	0
Revisor, revisjon ekskl mva	13 000	16 000
Revisor, rådgivning ekskl mva	7 000	40 000
Sum	86 408	230 288



Note 5	Skatt	
Beregning av årets skattegrunnlag:	2016	2017
Resultat før skattekostnad	239 547	328 353
Permanente forskjeller	3 300	6 411
Endring i midlertidige forskjeller	1 016 616	813 291
Underskudd til fremføring	-1 111 008	
Avgitt konsernbidrag		-1 148 000
Årets skattegrunnlag	148 455	55
25/24% skatt	37 114	13
Skatteeffekt av konsernbidrag	0	275 520
Endring i utsatt skatt	-17 066	-227 722
= årets skattekostnad	20 048	47 811

Oversikt over midlertidige forskjeller:	01.01.17	31.12.17	Endring
Forskjeller			
Gevinst og tapskonto	4 066 458	3 253 167	813 292
Underskudd til fremføring	0	0	0
Sum forskjeller	4 066 458	3 253 167	813 292
Netto midlertidige forskjeller	4 066 458	3 253 167	813 292
Utsatt skatt 24/23%	975 950	748 228	227 722

Note 6	Egenkapital			
	Aksje- kapital	Overkurs fond	Annen egenkapital	Sum
01.01.2017	60 000	2 520 834	3 207 716	5 788 550
Årets resultat			280 542	280 542
31.12.2017	60 000	2 520 834	3 488 257	6 069 091



Note 7 Langsiktig gjeld

Selskapet har følgende langsiktig gjeld:

	Beløp	Rente	Sikkerhet
Gjeld til styrets leder	3 261 400	0,50 %	
Gjeld til aksjonærer	1 575 045	15,00 %	
Andre nærstående	309 454	3,60 %	
Gjeld til eksterne			

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

Note 8 Lønnskostnader

Lønnskostnader fordeler seg som følger:

	2016	2017
Lønn	33 592	94 320
Arbeidsgiveravgift	12 104	33 241
Pensjon	0	0
Annen lønnskostnad	0	0
Sum	45 696	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.



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 280.542**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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

Side 1 av 2

MEDLEM AV DEN NORSKE REVISJONSFORENING INTERNASJONAL SAMARBEIDSPARTNER WWW INTEGRAL-INTERNATIONAL NET



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 modifiserer 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 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.

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 21. juni 2018

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

Side 2 av 2

MEDLEM AV DEN NORSKE REVISJONSFORENING · INTERNASJONAL SAMARBEIDSPARTNER · WWW.INTEGRA-INTERNATIONAL.NET