

Til generalforsamlingen i Samfunnshus vest SA



STATSAUTORISERTE
REVISORER

Independent member

BKR
INTERNATIONAL

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Samfunnshus vest SA som viser et overskudd på kr 5 117 985. 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 (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 (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 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 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. Betyggende 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>

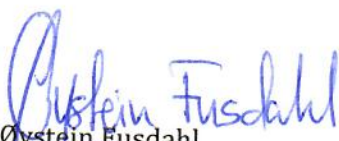
Uttalelse om øvrige lovmessige krav for Samfunnshus vest SA

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.

Stabekk, 11. mars 2019

NITSCHKE AS


Øystein Fusdahl
statsautorisert revisor

Årsregnskap

2018

Samfunnshus Vest SA

Org.nr.:971 422 726

RESULTATREGNSKAP

SAMFUNNSHUS VEST SA

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2018	2017
Leieinntekter		5 356 784	5 418 456
Annen driftsinntekt	5	8 521 570	1 961 443
Sum driftsinntekter		13 878 353	7 379 899
Lønnskostnad	4	1 745 765	1 554 502
Avskrivning på driftsmidler	1	673 814	638 801
Annen driftskostnad	4, 5	6 034 533	12 723 420
Sum driftskostnader		8 454 112	14 916 724
Driftsresultat		5 424 241	-7 536 825
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		16 039	5 197
Annen finansinntekt		13 156	12 937
Verdøkning markedsbaserte omløpsmidler		0	1 485
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	7	2 242	0
Annen rentekostnad		243 748	104 072
Annen finanskostnad		6 304	22 135
Resultat av finansposter		-223 098	-106 588
Ordinært resultat før skattekostnad		5 201 143	-7 643 413
Skattekostnad på ordinært resultat	8	83 158	80 597
Ordinært resultat		5 117 985	-7 724 010
Årsoverskudd/-underskudd		5 117 985	-7 724 010
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	9	5 117 985	0
Overført fra annen egenkapital		0	7 724 010
Sum overføringer		5 117 985	-7 724 010

BALANSE

SAMFUNNSHUS VEST SA

EIENDELER	Note	2018	2017
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	5 143 703	3 510 260
Maskiner og anlegg	1	3 248 230	2 761 461
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	261 578	137 743
Sum varige driftsmidler		8 653 511	6 409 464
FINANSIELLE DRIFTSMIDLER			
Obligasjoner og andre fordringer	2	0	26 000
Sum finansielle anleggsmidler		0	26 000
Sum anleggsmidler		8 653 511	6 435 464
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	10	0	241 748
Andre kortsiktige fordringer	10	435 866	623 594
Sum fordringer		435 866	865 342
INVESTERINGER			
Pengemarkedsfond	7	1 082 245	1 071 331
Sum investeringer		1 082 245	1 071 331
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	5 140 267	1 889 906
Sum omløpsmidler		6 658 378	3 826 578
Sum eiendeler		15 311 889	10 262 043

BALANSE

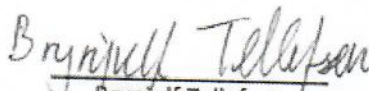
SAMFUNNSHUS VEST SA

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2018	2017
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Andelskapital	9	194 150	188 150
Sum innskutt egenkapital	3	194 150	188 150
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	4 831 112	-286 873
Sum opptjent egenkapital		4 831 112	-286 873
Sum egenkapital		5 025 262	-98 723
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	9 285 508	7 537 225
Sum annen langsiktig gjeld		9 285 508	7 537 225
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		195 466	106 106
Betalbar skatt	8	83 158	80 597
Skattetrekk og andre trekk		145 624	162 578
Annen kortsiktig gjeld	11	576 871	2 474 260
Sum kortsiktig gjeld		1 001 119	2 823 541
Sum gjeld		10 286 627	10 360 766
Sum gjeld og egenkapital		15 311 889	10 262 043

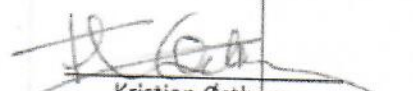
Oslo, 11.03.2019

Styret i Samfunnshus Vest SA


Aksel Robert Rustad
styreleder


Brynulf Tellefsen
nestleder


Wenche Andersson
styremedlem


Kristian Østberg
styremedlem


Rune Mannsåker
styremedlem


Anne Eriksdatter Bjørnebye Vik
styremedlem

Samfunnshus Vest SA

Noter til regnskapet 2018

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

Driftsinntekter

Inntektsføring ved utleie av eiendommen skjer på utleietidspunktet.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer i balansen oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt, endring i utsatt skatt og formueskatt.

Skatt er beregnet med 22 %/23 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke.

Endring av regnskapsprinsipp

Det har ikke vært noen endring i regnskapsprinsipp.

Samfunnshus Vest SA

Noter til regnskapet 2018

Note 1 Varige driftsmidler

	Elendom	Kontor-maskiner	Teknisk anlegg	Inventar	Prosjekt rehab.	P-plass	Leietager	Total
Anskaffelseskost 01.01	21.000.000	25.002	1.431.640	186.869	941.667	778.275	411.400	24.774.853
Tilgang	2.102.324		773.478	183.309				3.059.111
Avgang					- 141.250			-141.250
Anskaffelseskost 31.12	23.102.324	25.002	2.205.118	370.178	800.417	778.275	411.400	27.692.714
Akkumulert avskrivninger	18.287.741	25.002	535.581	108.600	0	0	82.280	19.039.204
Bokført verdi 31.12	4.814.583	0	1.669.537	261.578	800.417	778.275	329.120	8.653.510
Årets avskrivninger	427.741		145.459	59.474	0	0	41.140	673.814
Avskrivningssats	2%	10%	10%	Over 3 år/5 år	0	0	10 år	
Skattemessig avskrivning	2%	30%	10%	20%	0	0	10%	

Noe av påløpte kostnader fra tidligere år vedrørende rehabilitering er kostnadsført regnskap- og skattemessig. Kostandsføring vil bli foretatt fortløpende i henhold til fremdriftsplan for rehabilitering. 1.gangs asfaltering av parkeringsplass er avskrevet innunder gruppe teknisk anlegg.

Samfunnshus Vest SA

Noter til regnskapet 2018

Note 2 Fordringer og gjeld/pantstillelse og garantier

Øvrig langsiktig gjeld er lån i DnB Nor, totalt kr 9 285 508

Som sikkerhet for gjelden er stillet eiendommen, Tore Hals Mejdells vei 8 0765 Oslo, med bokført verdi 4 814 583

Note 3 Antall andeler, andelseiere m.v

Andelskapital i Samfunnshus Vest SA pr. 31.12. består av følgende:

	2018			2017		
	Antall	Pålydende	Balanseført	Antall	Pålydende	Balanseført
A-andeler	235	100	23.500	235	100	23.500
B-andeler	106	25	2.650	106	25	2.650
Medlemsandeler	168	1000	168.000	162	1000	162.000
Sum	503		194.150	502		188.150

Det har vært endring i innskutt kapital fra 2017 til 2018.

Samfunnshus Vest SA

Noter til regnskapet 2018

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2018	2017
Lønninger (inkl. lønn daglig leder og honorarer)	1 441 476	1 323 617
Arbeidsgiveravgift	214 420	198 424
Pensjonskostnader	68 675	16 932
Andre ytelser	21 194	15 530
Refusjon NAV	0	
Sum	1 745 765	1 554 502

Gjennomsnittlig antall årsverk: 2

Det er utbetalt godtgjørelse til styret i 2018 på kr 180 000

Utbetalt godtgjørelse til daglig leder for 2018	kr 761 248
samt naturaltelseter tilsvarende 77 144.	

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter "lov om obligatorisk tjenstepensjon" (RL §7-30a).

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Samfunnshus Vest SA har pensjonsordninger som omfatter selskapets ansatte. Pensjonsordningen er organisert gjennom en kollektiv pensjonsforsikring. Ordningen gir rett til en definert fremtidig ytelse. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsen fra folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom forsikringsselskapet Storebrand Livsforsikring AS. Forpliktelsen er ikke balanseført og den årlige pensjonspremien samt eventuelle tillegg innbetalinger til pensjonspremiefondet anses som årets pensjonskostnad. Akkumulerte innbetalinger til pensjonspremiefondet er ikke balanseført.

Årets kostnadsførte pensjonspremie utgjør kr 68 675

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 54 750 inkl. mva

Samfunnshus Vest SA

Noter til regnskapet 2018

Note 5 Annen driftsinntekt, spesifisering av inntekter og andre driftskostnader

Innbetalte felleskostnader fra leietagere, Q-park samt annen driftsinntekt.

Innbetalte felleskostnader fra leietagere 2018 utgjør kr 1 115 044.

Ordinære driftskostnader er viderefakturert leietagere i henhold til kontrakt.

Inntekt Q-park er kr 1 148 345 .

Andre driftsinntekter består av inntekt fra Røa Torg Næring kr 1 750 000, dette er kompensasjon i henhold til kontrakt samt inntekt fra Telenor/Telia/ICE for leie basestasjon på tak.

Det ble gjennomført salg av leilighet i Orebakken Borettslag i 2018.
Gevinst av salget utgjorde totalt kr 4 451 388 .

Leieinntekter- spesifisert

Inntekt faste leietagere	kr 3 990 617
Utleie til mobilselskap (sendere)	kr 205 903
Utleie møte/festlokaler	kr 1 160 264

Andre driftskostnader

Reduksjon av andre driftskostnader i 2018 i forhold til 2017 skyldes at utskiftning av vinduer foretatt i 2017 ble kostnadsført , samt at en større andel av rehabiliteringskostnadene i 2018 har blitt aktivert.

Det er gitt gave/sponsormidler til Røa Revy-og Teaterskap på kr 35 000.

Samfunnshus Vest SA

Noter til regnskapet 2018

Note 6 Bundne midler

Av inntående i bank er kr 84 262 bundne skattetrekksmidler.

Note 7 Finansielle anleggsmidler

Fondet er hos DnB Nor Kapitalforvaltning, og heter Avanse Pengemarked. Fondet har ingen bindingstid og er vurdert til markedsverdi.

Anskaffelsesverdi	Balanseført verdiendring	Balanseverdi	Resultatført verdiendring
875 073	207 172	1 082 245	2 242

Samfunnshus Vest SA

Noter til regnskapet 2018

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	83 158	80 597
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	83 158	80 597
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	5 201 143	-7 643 413
Permanente forskjeller	4 597	22 385
Endring i midlertidige forskjeller	-130 712	-45 299
Anvendelse av fremførbart underskudd	-5 075 028	0
Skattepliktig inntekt	0	-7 666 327
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	83 158	80 597
Sum betalbar skatt i balansen	83 158	80 597

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2018	2017	Endring
Varige driftsmidler	-19 925 503	-20 056 214	-130 712
Sum	-19 925 503	-20 056 214	-130 712
Aksjer og andre verdipapirer	1 082 245	1 071 331	-10 915
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 591 299	-7 666 327	-5 075 028
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	21 434 556	26 651 211	5 216 654
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skattefordel (22 % / 23 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Samfunnshus Vest SA

Noter til regnskapet 2018

Note 9 Egenkapital

		Andelskapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.		188 150	-286 873	-98 723
Årets endring:				
Endring andelskapital		6000		6000
Årets resultat			5 117 985	5 117 985
Egenkapital pr 31.12		194 150	4 831 112	5 025 262

Note 10 Kundefordringer og andre fordringer

Selskapets kundefordringer er vurdert til pålydende. Avsetning for tap på fordring er pålydende kr. 0.

Av kundefordringer forfaller kr. 0 senere enn ett år.

Andre fordringer utgjør følgende:

Forskuddsbetalte kostnader	kr. 163 735
Andre fordringer	kr. 272 131

Note 11 Kortsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld består av forskuddsinnbetaling fra kunder, avsatte feriepenger og påløpte kostnader