



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 177 908
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NIELS JUELSGATE 12
Forretningsadresse: v/Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 08.07.2022



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2020 for 976177908

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	654 348	623 124
Sum inntekter		654 348	623 124
Kostnader			
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	301 806	708 353
Sum kostnader		301 806	708 353
Driftsresultat		352 542	-85 228
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		8 476	10 083
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		66 160	79 372
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-57 684	-69 289
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		294 858	-154 517
Totalresultat		294 858	-154 517
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		294 858	-154 517
Sum overføringer og disponeringer		294 858	-154 517



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			
Andre fordringer	12	59 912	56 683
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	336 930	484 063
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		336 930	484 063
Sum omløpsmidler		396 842	540 747
SUM EIENDELER		396 842	540 747

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 372 065	-1 666 922
Sum opptjent egenkapital		-1 372 065	-1 666 922
Sum egenkapital	14	-1 372 065	-1 666 922
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 664 959	1 834 181
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	15	1 664 959	1 834 181
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 763	322 129
Annen kortsiktig gjeld	16	82 184	51 358
Sum kortsiktig gjeld		103 948	373 488
Sum gjeld		1 768 906	2 207 669
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		396 842	540 747



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 681709

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 177 908
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NIELS JUELSGATE 12
Forretningsadresse: v/Brækhus Dege Eiendom AS
Dronning Mauds gate 10
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 07.09.2021



Organisasjonsnr: 976 177 908
SAMEIET NIELS JUELSGATE 12

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	654 348	623 124
Sum inntekter		654 348	623 124
Kostnader			
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	301 806	708 353
Sum kostnader		301 806	708 353
Driftsresultat		352 542	-85 228
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		8 476	10 083
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		66 160	79 372
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-57 684	-69 289
Ordinært resultat før skattekostnad			
		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		0	0
Årsresultat		294 858	-154 517
Totalresultat		294 858	-154 517
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		294 858	-154 517
Sum overføringer og disponeringer		294 858	-154 517



Organisasjonsnr: 976 177 908
SAMEIET NIELS JUELSGATE 12

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			
Andre fordringer	12	59 912	56 683
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	336 930	484 063
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		336 930	484 063
Sum omløpsmidler		396 842	540 747
SUM EIENDELER		396 842	540 747
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 372 065	-1 666 922
Sum opptjent egenkapital		-1 372 065	-1 666 922



Sum egenkapital	14	-1 372 065	-1 666 922
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 664 959	1 834 181
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	15	1 664 959	1 834 181
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 763	322 129
Annen kortsiktig gjeld	16	82 184	51 358
Sum kortsiktig gjeld		103 948	373 488
Sum gjeld		1 768 906	2 207 669
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		396 842	540 747



Organisasjonsnr: 976 177 908
SAMEIET NIELS JUELSGATE 12

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler i eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet. Ansatte Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Det ble ikke utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligsekselskap.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
--------------------	--------------------	------------------	----------------------



Ordinære

Note
3

Lønn og ytelser

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Det ble ikke utbetalt styrehonorar i perioden.

Note
3

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note
3

Ytelser til andre ledende personer

Note
3

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3041.00	7000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3041.00	7000.00

Det ble fakturert for mye revisjonshonorar i 2019, kreditnota for dette er mottatt i 2020.

Note
5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:



Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Niels Juelsgate 12

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Niels Juelsgate 12.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- 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 2020, 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.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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 identifisert ovenfor 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, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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 rettvise 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 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. 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.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-06-29 14:29:38Z



Penneo Dokumentnøkkel: 5D8ZE-EH2Z0-QAEHX-3MZ74-GNYPX-L14BK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2021

Sameie Niels Juels gate 12

Tid: Tirsdag 29.06.2021, kl. 18:00

Sted: Digitalt, Microsoft Teams





Til seksjonseierne:

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameie Niels Juels gate 12

Til informasjon har Brækhus Eiendom AS nå endret navn til Hammersborg Eiendomsforvaltning AS.

Tid: Tirsdag 29. juni 2021 kl. 18:00

Sted: Digitalt, Microsoft Teams

Møtet avholdes ved hjelp av Microsoft Teams. Link til møtet sendes ut i separat e-post.

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt. Dersom du har mottatt denne innkallingen per post, må du selv oppgi epost til forretningsfører for å motta epost med link til møtet.

SAKSLISTE

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse
- 1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsoppgjøret

4. Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

5. Ingen andre saker til behandling

6. Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av to styremedlemmer
- 6.3 Valg av ett varamedlem

Oslo, 15.06.2021
Sameie Niels Juels gate 12

STYRET



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

Sak 2: Årsmelding fra styret

Årsmelding for 2020 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsoppgjøret

Resultatregnskap 2020, balanse pr. 31.12.2020 og budsjett for 2021 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt, er medtatt i det fremlagte regnskapet.

3.2 Budsjett for 2021 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

Det foreslås ingen styrehonorar for perioden.
Revisor honoreres iht. revisjonsavtale.

Sak 5: Ingen andre saker til behandling

Sak 6: Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av to styremedlemmer
- 6.3 Valg av ett varamedlem



Sameiet Niels Juels gate 12 Årsberetning 2020

Sameiet Niels Juels gate 12 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Boligsameiet ligger i Oslo kommune. Boligsameiets organisasjonsnummer er 976 177 908. Det er 12 seksjoner i boligsameiet.

Sameiet Niels Juels gate 12 gjør opp sitt regnskap for 2020 med et overskudd på 294.858 kr. Styret foreslår at overskuddet tilføres egenkapitalen som i så fall etter dette blir på -1.372.065 kr ved utgangen av 2020.

Resultatet er ca 120.000 kr bedre enn budsjettet og skyldes i hovedsak følgende forhold: Vi mottok ca 60.000 kr som dividende fra konkursboet til Varme Consult as til dekning av tilkjent erstatningskrav samt at vi har brukt en del mindre på reparasjon og vedlikehold. Sameiet opplevde en lekkasje i teknisk rom men heldigvis begrenset kostnadene seg til ca 10.000 kr for rørleggerarbeidet. Videre ble renteutgiftene noe lavere enn antatt pga lavere rentesatser.

Varmeregnskapet ble positivt ved at fakturert akontobeløp til varme overgikk påløpte kostnader til oppvarming med 17.097 kr. Det kan for øvrig opplyses om at forretningsfører i samarbeid med styret arbeider fremdeles med en gjennomgang av tidligere års oppgjør av varmeregnskap for å rydde opp i avvik. Avvikene samlet for sameiet over tid er tilnærmet lik null, men det kan ha noe effekt over tid for den enkelte seksjonseier. Styret vil komme tilbake til denne saken når det foreligger en omforent oversikt.

Vi legger ellers til grunn at forutsetningen om fortsatt drift er til stede i samsvar med regnskapslovens § 3-3. Denne forutsetningen er også lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Likviditeten ved årsskiftet var tilfredsstillende, og sameiet hadde bankinnskudd på 336.930 kr. Den langsiktige gjelden var til gjengjeld på 1.664.959 kr og må nedbetales løpende frem til 2029. I 2020 ble den nedbetalt med 169.222 kr. Slike avdrag vises ikke i resultatregnskapet.

For å sikre balanse i regnskapet og midler til å nedbetale langsiktig gjeld har styret har økt seksjonseiernes bidrag til sameiet med 2 prosent ift 2020.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle sameiets inntekter og utgifter knyttet til 2020 er medtatt i det framlagte årsregnskap. Etter regnskapsårets avslutning har det ikke inntruffet begivenheter av spesiell betydning for sameiets stilling.

Sameiets påvirkning av det ytre miljø er redusert nå som sameiet ikke lenger benytter oljefyr til oppvarming og i stedet har fått et energiøkonomisk bergvarmesystem.

Sameiet har ingen fast ansatte og spørsmål om sykefravær og likestilling er således ikke relevant.

Styret bestod ved utgangen av perioden av Åsne Graver, Kjell Morten Méd, Kjetil Skjørvestad (vara) og Georg Skare Lund (styreleder).

Oslo, 15. juni 2021

Georg Skare Lund

Åsne Graver

Kjell Morten Méd

Kjetil Skjørvestad (vara)



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Niels Juelsgate 12

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Niels Juelsgate 12.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- 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 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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 identifisert ovenfor 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, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Penneo Dokumentnr: 5DBZE-EH20-QAEHX-3MZ74-GNPKX-1-1-4BK



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 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 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 avgjøre 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.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-06-29 14:29:38Z



Penneo Dokumentnøkkel: 5D8ZE-EH1Z0-QAEHX-3MZ74-GNPPYX-L14BK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Resultatregnskap 2020

Sameiet Niels Juelsgate 12
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	654 348	623 124	654 000	667 500
Andre leieinntekter	3	0	0	0	0
Sum driftsinntekter		654 348	623 124	654 000	667 500
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	4	3 041	7 000	7 500	5 000
Forretningsførerhonorar		45 472	44 656	46 000	47 000
Andre honorarer	5	-58 726	95 801	0	0
Forsikringspremier		61 702	50 925	60 000	66 000
Energikostnader	6	7 696	11 785	13 000	10 000
Kommunale avgifter	7	83 238	74 401	79 000	94 000
Andre driftskostn. eiendom	8	121 662	132 495	141 000	139 000
Driftskostnader administrasjon	9	10 375	14 285	8 000	6 000
Reparasjoner og vedlikehold	10	21 516	271 598	50 000	50 000
Andre kostnader	11	5 830	5 405	3 000	6 000
Sum driftskostnader		301 806	708 353	407 500	423 000
Driftsresultat		352 542	-85 228	246 500	244 500
Finansinntekter		8 476	10 083	11 000	6 000
Finanskostnader		66 160	79 372	82 000	55 000
Resultat av finansposter		-57 684	-69 289	-71 000	-49 000
Årsresultat		294 858	-154 517	175 500	195 500

Resultatrapport 2020 for Sameiet Niels Juelsgate 12



Balanse pr. 31.12.2020

Sameiet Niels Juelsgate 12
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2020	2019
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	12	59 912	56 683
Bankinnskudd og kontanter	13	336 930	484 063
Sum omløpsmidler		396 842	540 747
Sum eiendeler		396 842	540 747
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Annen egenkapital/udekket tap		-1 666 922	-1 666 922
Årets resultat		294 858	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 14		-1 372 065	-1 666 922
Langsiktig gjeld			
Lån		1 664 959	1 834 181
Sum langsiktig gjeld 15		1 664 959	1 834 181
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		30 406	16 892
Påløpte rentekostnader		9 435	13 947
Leverandørgjeld		21 763	322 129
Annen kortsiktig gjeld	16	42 344	20 519
Sum kortsiktig gjeld		103 948	373 488
Sum gjeld		1 768 906	2 207 669
Sum egenkapital og gjeld		396 842	540 747

OSLO,
Styret for Sameiet Niels Juelsgate 12

Georg Skare Lund
Styrets leder

Åsne Graver
Styremedlem

Kjell Morten Daae Mød
Styremedlem



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon ligned på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres.

Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke intrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Ansatte

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble ikke utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 2 Fellesutgifter

	2020	2019
Fellesutgifter fakturert	654 348	623 124
Sum fellesutgifter	654 348	623 124

Note 3 Andre leieinntekter

	2020	2019
Akonto innbetalt	65 892	65 892
Påløpte Varmekostnader	-48 795	-66 870
Avregning	-17 097	978
Varmeregnskap beboere motkonto	0	0
Varmeregnskap beboere akonto	0	0
Sum andre leieinntekter	0	0



Note 4 Revisjonshonorar

	2020	2019
Revisjonshonorar	3 041	7 000
Sum revisjonshonorar	3 041	7 000

Det ble fakturert for mye revisjonshonorar i 2019, kreditnota for dette er mottatt i 2020.

Note 5 Andre honorar

	2020	2019
Juridisk honorar (BDA)	0	95 801
Dividende konkursbo Varme Consult AS	-58 726	0
Sum andre honorar	-58 726	95 801

Note 6 Energikostnader

	2020	2019
Strøm	7 696	11 785
Strøm varmeregnskap brukt	48 795	0
Strøm varmeregnskap motkto. til avregning	-48 795	0
Varmeregnskap strøm/Brunata	0	66 870
Varmeregnskap strøm/Brunata motkto	0	-66 870
Sum energikostnader	7 696	11 785

Note 7 Kommunale avgifter

	2020	2019
Avløps-, kloakkavgift	37 731	32 111
Feieravgift	2 226	2 406
Renovasjonsavgift	17 645	16 869
Vannavgift	25 636	23 016
Sum kommunale avgifter	83 238	74 401

Note 8 Andre driftskostnader

	2020	2019
Kabel-tv/internett	54 431	53 452
Kontroll brannalarmer	1 543	1 913
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 178	3 436
Matteleie	4 730	3 348
Innkjøp have og fellesrom	452	7 594
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	0	5 982
Tilleggstjenester vaktmester	475	0
Trappevask/renhold	18 191	17 655
Vaktmestertjeneste, fast	39 664	39 116
Sum andre driftskostnader eiendom	121 662	132 495

Note 9 Driftskostnader administrasjon

	2020	2019
Datakommunikasjon	5 474	4 073
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	2 119	2 082
Fradragsberettigede gaver	2 356	3 600
IT kostnader	0	1 651
Møtekostnader	0	169
Porto	426	1 345
Trykksaker, kopiering	0	1 365
Sum driftskostnader administrasjon	10 375	14 285



Note 10 Reparasjon og vedlikehold

	2020	2019
Annet rep. og vedlikehold	694	0
Balkonger	0	255 591
Garasjeport/inngangsdører	4 776	50 160
Murarbeid	0	2 929
Rørleggerarbeid	10 265	0
Varmeanlegg	5 781	-37 081
Sum reparasjoner og vedlikehold	21 516	271 598

Note 11 Andre kostnader

	2020	2019
Andre kostnader	210	0
Bank og kortgebyr	5 583	5 406
Kostnader fellesarrangementer	37	0
Øre-/kroneavrunding	0	-1
Sum andre kostnader	5 830	5 405

Note 12 Kortsiktige fordringer

	2020	2019
Periodisering forsikring	32 234	29 468
Periodisering kabel TV	27 678	27 215
Sum kortsiktige fordringer	59 912	56 683

Note 13 Bankinnskudd

	2020	2019
Bank 07841 BN bank	176 361	275 199
Bank 39486 Nordea	160 569	208 864
Sum kontanter og bankinnskudd	336 930	484 063

Note 14 Egenkapital

	2020	2019
Udekket tap	-1 666 922	-1 666 922
Sum egenkapital 01.01	-1 666 922	-1 666 922
Årets resultat	294 858	0
Sum egenkapital 31.12	-1 372 065	-1 666 922

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

**Note 15 langsiktig gjeld**

	2020	2019
Lån 54260 DNB	1 664 959	1 834 181
Sum langsiktig gjeld	1 664 959	1 834 181

Gjelden er ikke pantsikret. Kr. 711 855,21 pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er DNB. Lånet gjelder installasjon av bergvarme samt utskifting av balkonger. Lånet har rentesats lik 3,4 % og betales over 4 terminer i året. Lånet løper til 2029.

Note 16 Kortsiktig gjeld

	2020	2019
Andre påløpte kostnader	20 000	20 000
Innbetalt fra beboer strøm fra 2016-2018	1 497	1 497
Varmeregnskap, avregnes	20 847	-978
Sum annen kortsiktig gjeld	42 344	20 519

Varmeregnskap vil bli avregnet i 2021.



Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.

Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr. i
sameiet

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den/..... - 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift

