



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 778 520
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET RYGGE ATRIUM
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: BDO AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 27.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Felleskostnader		3 098 294	2 911 178
Annen driftsinntekt		2 286	6 953
Sum inntekter		3 100 580	2 918 131
Kostnader			
Lønnskostnad	3	201 275	164 540
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	3 500	2 000
Annen driftskostnad	3	2 652 715	2 937 963
Sum kostnader		2 857 490	3 104 503
Driftsresultat		243 089	-186 372
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			227
Sum finansinntekter			227
Netto finans			227
Ordinært resultat før skattekostnad		243 089	-186 146
Ordinært resultat etter skattekostnad		243 089	-186 146
Årsresultat		243 089	-186 146
Årsresultat etter minoritetsinteresser		243 089	-186 146
Totalresultat		243 089	-186 146
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		243 089	-186 146
Sum overføringer og disponeringer		243 089	-186 146



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	9 355	12 855
Sum varige driftsmidler		9 355	12 855
Sum anleggsmidler		9 355	12 855
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		168 288	106 836
Andre kortsiktige fordringer	5	27 457	51 576
Sum fordringer		195 745	158 412
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	902 283	892 556
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		902 283	892 556
Sum omløpsmidler		1 098 028	1 050 967
SUM EIENDELER		1 107 383	1 063 822
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	7	555 000	555 000
Sum innskutt egenkapital		555 000	555 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		225 897	-17 192



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		225 897	-17 192
Sum egenkapital	7	780 897	537 808
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		140 335	202 901
Skyldig offentlige avgifter			2 910
Annen kortsiktig gjeld	8	186 150	320 203
Sum kortsiktig gjeld		326 485	526 014
Sum gjeld		326 485	526 014
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 107 383	1 063 822



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 240409

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 778 520
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET RYGGE ATRIUM
Forretningsadresse: c/o BDO AS
Bernt Ankers gate 17
1534 MOSS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: BDO AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 919 778 520
SAMEIET RYGGE ATRIUM

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Felleskostnader		3 098 294	2 911 178
Annen driftsinntekt		2 286	6 953
Sum inntekter		3 100 580	2 918 131
Kostnader			
Lønnskostnad	3	201 275	164 540
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	3 500	2 000
Annen driftskostnad	3	2 652 715	2 937 963
Sum kostnader		2 857 490	3 104 503
Driftsresultat		243 089	-186 372
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			227
Sum finansinntekter			227
Netto finans			227
Ordinært resultat før skattekostnad		243 089	-186 146
Ordinært resultat etter skattekostnad		243 089	-186 146
Årsresultat		243 089	-186 146
Årsresultat etter minoritetsinteresser		243 089	-186 146
Totalresultat		243 089	-186 146
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		243 089	-186 146
Sum overføringer og disponeringer		243 089	-186 146



Organisasjonsnr: 919 778 520
SAMEIET RYGGE ATRIUM

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr

4

9 355

12 855

Sum varige driftsmidler

9 355

12 855

Sum anleggsmidler

9 355

12 855

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

168 288

106 836

Andre kortsiktige

fordringer

5

27 457

51 576

Sum fordringer

195 745

158 412

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

6

902 283

892 556

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

902 283

892 556

Sum omløpsmidler

1 098 028

1 050 967

SUM EIENDELER

1 107 383

1 063 822

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

7

555 000

555 000

Sum innskutt egenkapital

555 000

555 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

225 897

-17 192

Sum opptjent egenkapital

225 897

-17 192

Sum egenkapital

7

780 897

537 808

Sum langsiktig gjeld

0

0

Kortsiktig gjeld



Leverandørgjeld	140 335	202 901
Skyldig offentlige avgifter		2 910
Annen kortsiktig gjeld	186 150	320 203
Sum kortsiktig gjeld	326 485	526 014
Sum gjeld	326 485	526 014
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 107 383	1 063 822



Organisasjonsnr: 919 778 520
SAMEIET RYGGE ATRIUM

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Sameiet Rygge Atrium

Penneo Dokumentnøkkel: XGXEQ-SQZTG-KQLGA-VJHHV-XXI7X-C0L5G

Organisasjonsnr: 919 778 520



Resultatregnskap

Sameiet Rygge Atrium

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Felleskostnader		3 098 294	2 911 178
Annen driftsinntekt		2 286	6 953
Sum driftsinntekter		3 100 580	2 918 131
Lønnskostnad	3	201 275	164 540
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	3 500	2 000
Annen driftskostnad	3	2 652 715	2 937 963
Sum driftskostnader		2 857 490	3 104 503
Driftsresultat		243 089	-186 372
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	227
Resultat av finansposter		0	227
Årsresultat		243 089	-186 146
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		243 089	-186 146
Sum overføringer		243 089	-186 146

Penneo Dokumentnøkkel: XGXEQ-SQZTG-KQLGA-VJHHV-XXYX-C0L5G



Balanse Sameiet Rygge Atrium

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	9 355	12 855
Sum varige driftsmidler		9 355	12 855
Sum anleggsmidler		9 355	12 855
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		168 288	106 836
Andre kortsiktige fordringer	5	27 457	51 576
Sum fordringer		195 745	158 412
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	902 283	892 556
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		902 283	892 556
Sum omløpsmidler		1 098 028	1 050 967
Sum eiendeler		1 107 383	1 063 822

Penneo Dokumentnøkkel: XGXEQ-SQZTG-KQLGA-VJHHV-XXITX-C0L5G



Balanse
Sameiet Rygge Atrium

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Annen innskutt egenkapital	7	555 000	555 000
Sum innskutt egenkapital		555 000	555 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		225 897	-17 192
Sum opptjent egenkapital		225 897	-17 192
Sum egenkapital	7	780 897	537 808
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		140 335	202 901
Skyldig offentlige avgifter		0	2 910
Annen kortsiktig gjeld	8	186 150	320 203
Sum kortsiktig gjeld		326 485	526 014
Sum gjeld		326 485	526 014
Sum egenkapital og gjeld		1 107 383	1 063 822

Rygge, 04.04.2022
Styret i Sameiet Rygge Atrium

Sara-elisabeth Krantz
styremedlem

Per reidar Starås
styreleder

Roar bjørge Karlsen
styremedlem

Anne Torkildsen
nestleder

Penneo Dokumentnøkkel: XGXEQ-SQZTG-KQLGA-VJHHV-XXI7X-C0L5G



Noter til regnskapet 2021

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Salg av varer inntektsføres når risiko og kontroll i all hovedsak er overført kjøperen.

Med risiko menes eiendelens gevinst og tapspotensiale mens kontroll defineres som beslutnings og råderett. Erfaringstall anvendes for å estimere og regnskapsføre avsetninger for kvantumsrabatter og retur på salgstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



Noter til regnskapet 2021

Note 1 Sameiets stilling

Sameiet består av 115 seksjoner, herav 3 næringsseksjoner. Det har forskjellige adresser:

- Ryggeveien 404, 1580 Rygge
- Ryggeveien 406, 1580 Rygge
- Ryggeveien 408, 1580 Rygge
- Ryggeveien 410, 1580 Rygge
- Blomsholmveien 1, 1580 Rygge
- Blomsholmveien 3, 1580 Rygge

Sameiet er forsikret i IF, avtale/ polise nr. SP1078400.

Note 2 T13 Eiendom og Zidar AS

17.februar 2022 ble utbygger T13 Eiendom AS slått konkurs. Sameiet har over en periode jobbet mot garantistiller for å få utbetalt garantisummen, noe som vil ta litt tid. Styret er av den oppfatning at når utbetalingen kommer fortsetter vi med de feilrettingen som er. Vi forventer ingen stor tap i sameiet i denne forbindelse.

Rettsaken

Dommen i lagmannsretten mellom Zidar AS og T13 Eiendom endte med delvis seier for T13 Eiendom. Likevel hadde ikke T13 tatt høyde for fin lesing av kontraktene slik at deler av kravene fra T13 Eiendom ble avvist av lagmannsretten. T13 Eiendom ble derfor regnet og motregnet og endte opp med en erstatning til Zidar på 5.7 millioner kroner som var en stor forbedring fra Tingrettens dom. Men likevel var dette en så stor byrde for T13 Eiendom at de ikke kunne bære dette over tid. Dette var derfor en del av det som veltet utbygger.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnader	2021	2020
Styrehonorar utbetalt	125 000	31 707
Styrehonorar avsatte kostnader	58 650	144 207
Arbeidsgiveravgift	17 625	20 333
Sum	201 275	164 540

Det har ikke vært ansatte i sameiet i 2021

Penneo Dokumentnøkkel: XGXEQ-SQZTG-KQLGA-VJHHV-XXITX-C0L5G



Noter til regnskapet 2021

Note 4 Anleggsmidler

	Driftsløøse, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	17 834	17 834
= Anskaffelseskost 31.12.21	17 834	17 834
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	8 479	8 479
= Bokført verdi 31.12.21	9 355	9 355
Årets ordinære avskrivninger	3 500	3 500
Økonomisk levetid	5 år	

Note 5 Forskuddsbetalte kostnader

Forskuddsbetalte fordringer er kostnader som er betalt i 2021, men er helt eller delvis periodisert til 2022. De består av:

Smart box-avtale	13 209
Lisens lettstyrt	8 750
Smart box-avtale	5 498
SUM	27 457

Note 6 Bankinnskudd

	2021	2020
Bundne skattetrekksmidler	36 300	1 500

Note 7 Egenkapital

	Annen egenkapital	Innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	-17 192	555 000	537 808
Årets resultat	243 089		243 089
Pr 31.12	225 897	555 000	780 897



Noter til regnskapet 2021

Note 8 Kortsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld består av avsetninger som hører til i 2021, men som ikke betales før 2022.

Styrehonorar	171 150
Revisjonshonorar	15 000
Sum avsetninger:	186 150

Penneo Dokumentnøkkel: XGXEQ-SQZTG-KQLGA-VJHHV-XXI7X-C0L5G



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."

Anne Torkildsen

Nestleder

På vegne av: Sameiet Rygge Atrium
Serienummer: 9578-5999-4-1234941
IP: 79.161.xxx.xxx
2022-04-04 07:06:34 UTC



Per Reidar Starås

Styreleder

På vegne av: Sameiet Rygge Atrium
Serienummer: 9578-5997-4-39883
IP: 81.167.xxx.xxx
2022-04-04 09:38:08 UTC



Sara-Elisabeth Krantz

Styremedlem

På vegne av: Sameiet Rygge Atrium
Serienummer: 9578-5998-4-923060
IP: 81.167.xxx.xxx
2022-04-04 15:13:16 UTC



Roar Bjørge Karlsen

Styremedlem

På vegne av: Sameiet Rygge Atrium
Serienummer: 9578-5997-4-396528
IP: 81.167.xxx.xxx
2022-04-04 15:29:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XGXEQ-SQZTG-KQLGA-VJHHV-XXI7X-C0L5G

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>



Til årsmøtet i Sameiet Rygge Atrium

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Rygge Atrium sitt årsregnskap som viser et overskudd kr 243 089. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat og kontantstrømmer 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet


Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

Moss Revisjonskontor AS
Godkjent revisjonsbyrå/aut. regnskapsførererselskap
Org.nr. 992 227 249 MVA Foretaksregisteret
Bankkonto 1503.03.06098
post@mossrevisjon.no
www.mossrevisjon.no

Postadresse: Postboks 260, 1502 Moss
Besøksadresse: Fossen 20, 1530 Moss
Telefon: 69 24 79 50

Rune Madsen: 99 43 78 82/rune@mossrevisjon.no
Iren Juliussen: 93 09 14 49/iren@mossrevisjon.no



Medlem av
Side 1 av 2

Den norske Revisorforening



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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>

Moss, den 05. april 2022

Moss Revisjonskontor AS


Rune Madsen
Statsautorisert revisor