



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 891 651 732
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TEATERKVARTALET BYGG 13 SAMEIE
Forretningsadresse: Sandakerveien 64
0484 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: Petter Maaseide
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2021

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, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 843 064	1 960 788
Sum inntekter		2 843 064	1 960 788
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	108 395	102 690
Annen driftskostnad	2,5,6,7	3 674 390	2 043 652
Sum kostnader		3 782 785	2 146 343
Driftsresultat		-939 721	-185 555
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	8	4 864	11 645
Sum finansinntekter		4 864	11 645
Annen finanskostnad	9	8 421	8 058
Sum finanskostnader		13 285	19 703
Netto finans		-3 557	3 587
Ordinært resultat før skattekostnad		-943 278	-181 967
Ordinært resultat etter skattekostnad		-943 278	-181 967
Årsresultat	10	-926 436	-165 852



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		117 922	650
Andre fordringer	11	352 381	326 698
Sum fordringer		470 303	327 348
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	426 721	1 463 442
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		426 721	1 463 442
Sum omløpsmidler		897 024	1 790 789
SUM EIENDELER		897 024	1 790 789
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond		440 000	440 000
Annen egenkapital	10	235 708	1 162 144
Sum opptjent egenkapital		675 708	1 602 144
Sum egenkapital		675 708	1 602 144
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		209 715	95 412
Annen kortsiktig gjeld		11 601	93 233
Sum kortsiktig gjeld		221 316	188 645
Sum gjeld		221 316	188 645
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		897 024	1 790 789



Electronic signature

<p><i>Signed by</i></p> <p>Maaseide, Alf Petter</p> <p><i>(Identity verified with BankID (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time</i> (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>26.02.2021 10.00.43</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1962-01-24</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID (NO)</p>
<p><i>Signed by</i></p> <p>Osvik, Miriam Karethe</p> <p><i>(Identity verified with BankID Mobil (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time</i> (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>25.02.2021 09.03.17</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1989-03-03</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID Mobil (NO)</p>
<p><i>Signed by</i></p> <p>Tiltnes, Victoria Viel</p> <p><i>(Identity verified with BankID (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time</i> (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>25.02.2021 16.16.51</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1993-10-08</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID (NO)</p>
<p><i>Signed by</i></p> <p>Kavli, Caroline Holst</p> <p><i>(Identity verified with BankID Mobil (NO))</i></p> <p> bankID</p>	<p><i>Date and time</i> (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna</p> <p>23.02.2021 13.49.04</p> <p><i>Date of birth</i></p> <p>1991-01-11</p> <p><i>Signature method</i></p> <p>BankID Mobil (NO)</p>



Årsregnskap 2020 - Resultat

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 843 064	1 960 788	1 994 297	2 337 723
Sum		2 843 064	1 960 788	1 994 297	2 337 723
Sum					
		2 843 064	1 960 788	1 994 297	2 337 723
Driftsutgifter					
Forretningsførsel og revisjon	2	137 833	137 014	131 800	133 550
Lønn og honorarer	3, 4	108 395	102 690	102 690	108 395
Vedlikehold	5	1 855 616	129 473	200 000	315 000
Eksterne tjenester	6	270 209	201 129	211 375	222 000
Kabel-tv og bredbånd		272 220	266 985	276 000	280 392
Forsikring		78 767	75 109	73 344	81 900
Kommunale avgifter		384 151	355 752	379 703	400 200
Brensel og strøm		487 613	694 159	610 000	610 000
Andre driftsutgifter	7	187 981	183 955	194 000	201 800
Tap på krav		0	76	0	0
Sum		3 782 785	2 146 343	2 178 912	2 353 237
Driftsresultat		-939 721	-185 555	-184 615	-15 514
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	4 864	11 645	4 000	4 000
Andre finansposter	9	8 421	8 058	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		13 285	19 703	4 000	4 000
Årsresultat	10	-926 436	-165 852	-180 615	-11 514
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	10	-926 436	-165 852	-180 615	-11 514

483 Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Årsregnskap 2020 - Balanse

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		117 922	572
Andre leierestanser		0	78
Til gode av forretningsfører		-833	0
Forskuddsbetalte kostnader	11	360 318	281 773
Andre fordringer		-7 104	44 925
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		7 532	188 879
Innestående på særvilkår	12	419 189	1 274 563
Sum omløpsmidler		897 024	1 790 789
SUM EIENDELER		897 024	1 790 789

483 Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Årsregnskap 2020 - Balanse

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		1 162 144	1 327 996
Vedlikeholdsfond		440 000	440 000
Årets resultat	10	-926 436	-165 852
Sum egenkapital		675 708	1 602 144
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 876	17 697
Leverandørgjeld		209 715	95 412
Annen kortsiktig gjeld		1 725	75 536
Sum kortsiktig gjeld		221 316	188 645
Sum gjeld		221 316	188 645
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		897 024	1 790 789

Oslo 31.12.20

Styret i Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie

Sted: _____, dato: _____

Petter Maaseide
Styreleder

Victoria Tiltnes
Styremedlem

Miriam Osvik
Styremedlem

483 Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Noter 483 Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
3600 Inntekter felleskostnader	1 100 433	1 068 588	1 100 586	1 375 733
3602 Leieinntekt forretningslokaler	-56 318	-1 571	0	0
3605 Leieinntekter fellesarealer	31 343	31 343	31 343	31 343
3612 Inntekt kabel-tv	211 968	211 968	211 968	280 247
3617 Fjernvarmetillegg	600 060	600 060	600 000	600 000
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	900 003	0	0	0
3673 Driftsbidrag fra næringsseksjoner	50 400	50 400	50 400	50 400
3690 Andre inntekter	5 175	0	0	0
Sum	2 843 064	1 960 788	1 994 297	2 337 723

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Revisjonshonorar	18 073	11 305	11 700	10 000
Forretningsførerhonorar	116 316	122 265	116 600	120 000
Annen regnskapsførsel	3 444	3 444	3 500	3 550
Sum	137 833	137 014	131 800	133 550

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 483 Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie Orgnr: 891651732



Noter 483 Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Styrehonorar	95 000	90 000	90 000	95 000
Arbeidsgiveravgift	13 395	12 690	12 690	13 395
Sum	108 395	102 690	102 690	108 395

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2019-2020.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6603 Vedlikehold fasade	1 723 489	0	0	0
6604 Vedlikehold vinduer	0	14 621	0	0
6605 Vedlikehold dører	5 409	6 125	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	3 025	0	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	81 903	4 081	0	0
6610 Vedlikehold heis	3 888	23 543	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	3 400	35 040	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	3 834	200 000	315 000
6616 Vedlikehold fellesareal	3 376	1 106	0	0
6618 Andre vedlikeholdskostnader	3 000	0	0	0
6623 Vedlikehold postkasser	8 570	3 479	0	0
6626 Vedlikehold ventilasjon	19 557	32 075	0	0
6632 Brannsikring	0	5 569	0	0
Sum	1 855 616	129 473	200 000	315 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6715 Fakturerte tjenester	6 962	3 250	5 000	6 000
6720 Juridisk rådgivning	4 313	0	0	0
6730 Teknisk rådgivning	19 489	0	0	0
6750 Vakthold	53 684	53 750	56 375	54 000
6760 Vaktmestertjenester	97 045	79 632	80 000	92 000
6761 Renholdstjenester	88 716	64 497	70 000	70 000
Sum	270 209	201 129	211 375	222 000

Noter 483 Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie Orgnr: 891651732

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Noter 483 Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6310 Andel felleskostnader	97 784	81 780	85 000	91 000
6811 Skjema ligningsoppgaver	15 400	13 860	14 000	15 800
6825 Kopiering	1 376	1 100	0	0
6900 Telekommunikasjon	0	1 600	0	0
6940 Porto	7 935	5 147	0	0
7720 Møtekostnader	4 590	4 500	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	5 547	5 869	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	1 700	1 700	0	0
7789 Drift heis	49 063	56 638	60 000	60 000
7790 Andre driftskostnader	1 400	607	35 000	35 000
7791 Nøkler, låser og skilt	3 187	11 154	0	0
Sum	187 981	183 955	194 000	201 800

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8050 Renteinntekt driftskonto	295	1 882	2 000	2 000
8052 Renteinntekt høyrentekonto	2 724	5 828	2 000	2 000
8053 Renteinntekt særvilkår 1	1 902	3 759	0	0
8056 Renteinntekt Vedlikeholdsfond	0	1	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	-57	176	0	0
Sum	4 864	11 645	4 000	4 000

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8090 Andre finansinntekter	8 421	8 058	0	0
Sum	8 421	8 058	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler pr 01.01	1 602 144	1 767 996
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-926 436	-165 852
B. Årets endring i disponible midler	-926 436	-165 852
C. Disponible midler 31.12	675 708	1 602 144

Noter 483 Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie Orgnr: 891651732

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Noter 483 Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
1730 Forskuddsbetalte kostnader	276 845	281 773
1742 Forskuddsbetalt forsikring	83 473	0
Sum	360 318	281 773

Note 12 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 419.189,- øremerket vedlikehold.

Noter 483 Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie Orgnr: 891651732

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Til BDO AS

Uttalelse fra styret

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for 483 Sameie Teaterkvartalet Bygg 13 for året som ble avsluttet den 31. desember 2020, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor styret eller evt. ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
2. Vi har gitt fullstendige opplysninger om selskapets nærstående parter.
3. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer som kan medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for boligselskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
4. Vi erkjenner vårt ansvar for at formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll, herunder for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som styret kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av styret, ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer styret, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
5. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
6. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
7. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
8. Boligselskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelse, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.
9. Det foreligger ikke forpliktelser, verken faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.
10. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
11. Boligselskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettstvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.
12. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
13. Vi har gitt dere vår vurdering av boligselskapets evne til fortsatt drift, herunder våre vurderinger av effekten av pågående smitteverntiltak som følge av korona-utbruddet.
14. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligselskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.
15. Vi har gitt dere:
 - a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - b. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Oslo, den 23.02.21

Petter Maaseide /s/

Styreleder sign

PETTER MAASEIDE

Styreleders navn blokkbokstaver

Caroline Holst Kavli /s/

Forretningsfører



BDO AS
MUNKEDAMSVEIEN 45
POSTBOKS 1704 VIKA
0121 OSLO

Til styret i
Sameie Teaterkvartalet Bygg 13

Oslo, 01.02.2021

Engasjementsbrev for revisjonsoppdrag

Gjeldende profesjonsstandarder for revisjon krever at det foreligger engasjementsbrev mellom revisor og oppdragsgiver som fornyes når det skjer endringer hos revisor eller oppdragsgiver. BDO AS sender oppdatert engasjementsbrev minimum hvert tredje år, og det er nå tre år siden vi sendte engasjementsbrev sist.

Revisjonens mål og innhold

BDO AS er valgt som revisor for Sameie Teaterkvartalet Bygg 13. Vi skal revidere selskapets årsregnskap, som består av balanse, resultatregnskap, en beskrivelse av anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger. Vår forståelse av revisjonsoppdraget defineres av dette brevet. Vår revisjon vil bli utført for å gi uttrykk for en mening om hvorvidt

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen og resultatene i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge#)

Vedlagt følger standardvilkår for revisjonsoppdrag utført av BDO AS, hvor de avtalte vilkårene for revisjonsoppdraget fremkommer.

Revisors oppgaver og plikter

Årsregnskapet

Vi vil utføre vår revisjon i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene) vedtatt av International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB). Disse standardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. En revisjon innebærer også en vurdering av hensiktsmessigheten av regnskapsprinsippene som er brukt og rimeligheten av regnskapsestimater som er utarbeidet av ledelsen, så vel som en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.



På grunn av en revisjons iboende begrensninger, sammen med den interne kontrollens iboende begrensninger, er det alltid risiko for at ikke all vesentlig feilinformasjon i regnskapet avdekkes, selv om revisjonen er planlagt og gjennomført i samsvar med ISA-ene.

Ved vår risikovurdering vurderer vi den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av årsregnskapet med det formål å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige ut fra omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. Vi vil imidlertid informere skriftlig om eventuelle vesentlige mangler i den interne kontrollen som er relevante for revisjonen av årsregnskapet og som vi har identifisert under revisjonen.

Registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger

Vi vil utføre vår attestasjon i samsvar med attestasjonsstandarden ISAE 3000 vedtatt av International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB). Denne standarden krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører vårt arbeid for å oppnå betryggende sikkerhet for at det ikke er vesentlige, formelle mangler knyttet til registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger. Slike vurderinger innebærer gjennomføring av kontrollhandlinger for å innhente bevis om disse forholdene. De valgte kontrollhandlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for vesentlige mangler.

Ved vurderingene av ledelsens plikter med hensyn til registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger, innhenter revisor informasjon om selskapets interne rutiner for å vurdere samsvaret med lov, forskrift og god bokføringsskikk, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.

Attestasjon på skjema for lønns- og pensjonskostnader mv.

Skatteforvaltningsloven krever at revisor underskriver skjema for lønns- og pensjonskostnader for revisjonspliktige. Det vil også kunne være aktuelt å attestere på andre oppgaver til Skatteetaten. Vi vil utføre vår attestasjon i samsvar med attestasjonsstandarden SA 3801 vedtatt av Den norske Revisorforening. Denne standarden krever videre at vi planlegger og utfører vårt arbeid for å oppnå betryggende sikkerhet for at grunnlaget for selskapets opplysninger i skjema for lønns- og pensjonskostnader om oppgavepliktige og avgiftspliktige beløp er i overensstemmelse med relevant lovgivning.

Attestasjonen vil bygge på vårt arbeid med revisjon av årsregnskapet, og de valgte handlingene utover dette vil avhenge av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Årsaken til eventuell manglende attestasjon av lønns- og pensjonskostnader vil bli rapportert til skattemyndighetene ved at de får kopi av begrunnelsen inntatt i nummerert brev i samsvar med gjeldende lov- og forskriftskrav.

Uttalelser og redegjørelser etter selskapslovgivningen

I den grad det er aktuelt etter selskapslovgivningen å avgi uttalelser, bekreftelser eller redegjørelser, vil vi utføre vår attestasjon i samsvar med attestasjonsstandarden SA 3802 vedtatt av Den norske Revisorforening. Denne standarden krever at vi oppfyller etiske krav og planlegger og gjennomfører vårt arbeid for å oppnå moderat sikkerhet eller betryggende sikkerhet for uttalelser, bekreftelser eller redegjørelser.



En attestasjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente bevis for informasjonen i den lovpålagte rapporteringen. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil.

Øvrige attestasjoner

I den grad det er aktuelt med øvrige uttalelser eller bekreftelser, vil vi utføre dette i samsvar med ISA-ene, standarder for forenklet revisorkontroll (ISRE 2410), standarder for attestasjonsoppdrag (ISAE) eller standarder for beslektede tjenester (ISRS). Standardene krever at vi oppfyller etiske krav, planlegger og gjennomfører vårt arbeid for å oppnå moderat sikkerhet eller betryggende sikkerhet for uttalelser eller bekreftelser. Når det gjelder beslektede tjenester, avgir vi rapport iht. standardene uten at vi rapporterer noen uttrykt sikkerhet som ved en attestasjon.

En attestasjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente bevis for informasjonen i den lovpålagte rapporteringen. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil.

Styret og ledelsens ansvar

Vår revisjon vil bli utført med utgangspunkt i at styret og ledelsen erkjenner og forstår at de har ansvaret for

- a. utarbeidelsen av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- b. at kravene i lov og god bokføringsskikk om dokumentasjon, bokføring, spesifisering og oppbevaring av regnskapsopplysninger er fulgt
- c. at kravene i lov, forskrift og forvaltningspraksis om selskapets rapportering til skatte- og avgiftsmyndighetene er fulgt, herunder rettidig innsendelse av rapporteringen
- d. å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som styret og ledelsen finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil
- e. å gi oss
 - i. tilgang til all den informasjonen styret og ledelsen er kjent med som er relevant for revisjonen, for eksempel regnskapsmateriale, dokumentasjon og annen informasjon/dokumentasjon
 - ii. ytterligere informasjon som vi kan be styret og ledelsen om i forbindelse med revisjonen
 - iii. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som vi finner det nødvendig å innhente revisjonsbevis fra

Som ledd i vår revisjon vil vi be styret og ledelsen om en skriftlig bekreftelse på uttalelser som vil bli avgitt i forbindelse med revisjonen.



Rapportering

Revisjonsberetning

Etter at årsregnskap er avgitt av styret, vil vi avslutte årets revisjonsarbeid og avgi vår revisjonsberetning til årsmøte. Her bekrefter vi at revisjonen er utført i henhold til lov, forskrift og god revisjonsskikk og uttaler oss om hvorvidt

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen og resultatene i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- 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

I spesielle tilfeller kan vi ved våre undersøkelser finne at det foreligger forhold som kan føre til ansvar for styret eller daglig leder. I slike tilfeller skal vi gi informasjon om dette i revisjonsberetningen. Vi plikter også å gi opplysninger om andre forhold som etter vår mening bør komme til eiernes kunnskap.

Det kan være nødvendig å endre beretningens form og innhold i lys av revisjonens funn, og eventuelle endringer i revisjonsstandardene.

Nummererte brev til selskapet

Forhold vi finner det nødvendig å påpeke vil bli tatt inn i brev som nummereres fortløpende. Slike brev skal oppbevares på en ordnet og betryggende måte. I henhold til revisorloven av 15.01.1999 § 5-2 skal følgende forhold rapporteres i nummererte brev til selskapets ledelse

1. mangler ved plikten til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger
2. feil og mangler ved organiseringen av og kontrollen med formuesforvaltningen
3. misligheter og feil som kan medføre feilinformasjon i årsregnskapet
4. forhold som kan føre til ansvar for medlem av styret eller daglig leder
5. begrunnelse for manglende underskrift ved bekreftelser overfor offentlige myndigheter som gis i henhold til lov eller forskrift
6. begrunnelse for å si fra seg oppdrag etter § 7-1

For revisjonspliktige som har styre, skal brevet sendes styreleder. Dersom daglig leder også er styreleder, skal brevet sendes i kopi til samtlige av styrets medlemmer. Brev som gjelder forhold som kan føre til ansvar for medlem av styret, jf. § 5-2 fjerde ledd nr. 4, skal alltid sendes i kopi til samtlige av styrets medlemmer.

Annen rapportering og kommunikasjon

Andre forhold vil bli tatt opp muntlig og/eller skriftlig etter behov. Ansvarlig revisor på oppdraget er revisorene Hans Petter Urkedal, Johan Henrik L'orange og Sven Aarvold, som på vegne av BDO AS vil være ansvarlig for utførelsen av revisjonen. I tillegg vil en eller flere revisormedarbeidere være knyttet til oppdraget under ledelse av ansvarlig revisor.



Taushetsplikt

Vi har taushetsplikt om det vi får kjennskap til i forbindelse med revisjonen, se også standardvilkårene.

Som et av de større revisjonsselskapene i Norge har vi bred bransjeerfaring, noe som medfører at vi kan være revisorer for selskaper som dere kan være eller kan komme i konkurranseforhold til. Slike forhold blir avklart fortløpende. Vår brede revisjonspraksis gir oss mulighet for erfaringsutveksling, hvilket gir et best mulig utgangspunkt for vårt arbeid. Erfaringsutvekslingen vil være generell, ikke kundespesifikk.

Med dette engasjementsbrevet inngås en avtale om at vi i vårt arbeid kan konsultere advokatene i BDO Advokater AS, uten hinder av vår taushetsplikt. Den lovbestemte taushetsplikt som advokatene er underlagt er mer omfattende enn revisors lovbestemte taushetsplikt. Fortrolighet rundt våre kunders forhold svekkes derfor ikke av dette.

Frist for varsling av fravalg av revisjon eller endring av revisor

Dersom selskapet vil velge bort revisjon eller endre revisor, skal BDO AS varsles skriftlig om dette innen 01.10. i regnskapsåret. Dersom varsel ikke er mottatt innen denne fristen, vil det bli fakturert fullt revisjonshonorar for regnskapsåret. Vi vil selvfølgelig da revidere årsregnskapet dersom selskapet ønsker det.

Med vennlig hilsen

BDO AS

Hans Petter Urkedal
registrert revisor



Bekreftelse av vilkår

Vi ber om at dere underskriver og returnerer et eksemplar av engasjementsbrevet til oss for å bekrefte at dere samtykker i vilkårene for revisjonen av regnskapet, herunder våre respektive ansvarsområder.

Undertegnede bekrefter mottakelse og samtykker i vilkårene på vegne av Sameie Teaterkvartalet Bygg 13

Oslo, 23.02.21

Sted og dato

Petter Maaseide, styreleder

Navn (blokkbokstaver) og stilling

/s/

Signatur



Standardvilkår for oppdrag utført av BDO AS

1. Generelt

Standardvilkår for våre tjenester regulerer forholdet mellom selskapet, som kunde, og oss, BDO AS org. nr 993 606 650, så langt ikke annet er særskilt avtalt. Vilårene utfyller hva som er fastsatt i for eksempel engasjementsbrev. Ved eventuelle avvik mellom standardvilkårene og slik særskilt avtale, vil bestemmelsene i den særskilte avtalen gå foran. Med revisor menes i denne avtalen BDO AS.

2. Taushetsplikt

Både ansvarlig revisor og revisors medarbeidere har taushetsplikt om alt de får kjennskap til under utførelsen av arbeidet. Taushetsplikten gjelder ubegrenset i tid, også etter at oppdraget eventuelt er avsluttet. Ved signering av den særskilte avtalen samtykker dere til at vi kan meddele alle taushetsbelagte opplysninger til våre samarbeidende selskaper (innen BDO) som engasjeres i forbindelse med oppdraget, og/eller øvrige profesjonelle rådgivere som selskapet har engasjert.

3. Faktureringsrutiner

Vår fakturering vil som hovedregel være basert på medgått tid og faktureres som løpende levering av tjenester. Tjenester som leveres løpende faktureres månedlig, hvis ikke annet er avtalt. Foreligget det avtale vil fakturering skje i henhold til avtale. Dersom første faktura ikke er betalt innen 30 dager etter forfall vil vi kreve betaling av forfalt faktura pluss forskudd før vi utfører mer arbeid. Purring et år kan medføre at vi vil kreve forskudd neste år. Dette vil ikke gjelde for fakturaer hvor det er avtalt med oppdragsansvarlig revisor at betalingsutsettelse er i orden. For sent betalte fakturaer blir belastet med rente.

4. Endringer/tillegg til avtalen

I den grad det er aktuelt vil vi utføre andre attestasjonstjenester etter behov. Disse tjenestene vil bli fakturert etter medgått tid og til den enkeltes timesats. Avhengig av omfang og innhold av tilleggstjenesten kan det bli utarbeidet eget engasjementsbrev for disse. Mindre oppdrag anses dekket av dette engasjementsbrevet.

5. Oppsigelse

Ved oppsigelse etter at planlegging av årets revisjon har startet, forbeholder vi oss retten til å få betalt for den tiden som er påløpt inntil vi får varsel om oppsigelsen.

6. Erstatningsansvar

Revisors erstatningsansvar er regulert i Revisorlovens kapittel 8, når det gjelder revisjon. Ved levering av andre ikke lovpålagte tjenester vil vi ha erstatningsansvar for økonomiske tap som er en direkte, faktisk og påregnelig følge av at en uaktsomt har handlet i strid med klare forutsetninger for den inngåtte kontrakt. Ansaret for revisor begrenses oppad til tre ganger det i oppdraget til enhver tid påløpte honorar. Krav fra dere kan kun enten reises mot BDO AS og den eller de personer som i engasjementsbrevet er angitt som ansvarlig partner for oppdraget og således ikke mot underleverandør eller ansatt.

7. Levering av teknisk årsoppgjørassistans

Som ledd i avtalen med selskapet kan vi bistå med den tekniske utarbeidelsen av årsregnskap og ligningspapirer med vedlegg. Utarbeidelsen vil foretas på grunnlag av informasjon mottatt fra selskapet. I denne forbindelse gjør vi oppmerksom på at selskapet er ansvarlig for at innholdet i årsregnskapet og ligningspapirene med vedlegg er fullstendig og korrekt. Reglene om tilleggsskatt og praktiseringen av regelverket medfører at konsekvensene av feil eller utelatelser i ligningsoppgavene kan bli vesentlige. Selskapet må følgelig kvalitetskontrollere utkast til årsregnskap og ligningspapirer med vedlegg før signering og innsendelse.

Eventuell tilleggsskatt eller forsinkelsesavgift vil være kundens ansvar/kostnad. Vårt ansvar vil beløpmessig ikke overstige mer enn tre ganger vårt honorar knyttet til den tekniske utarbeidelsen. Vi



kan bistå selskapet med innsendelse til Regnskapsregisteret, dersom dette er særskilt avtalt. Eventuell forsinkelsesavgift vil være selskapets ansvar. Likevel slik at dersom alle regnskapspapirer som skal sendes til Brønnøysund er ferdig signert og oversendt oss innen 1. juni er vi solidarisk ansvarlig for eventuell forsinkelsesavgift, når denne skyldes forsinkelse fra vår side.

8. Informasjonsrisiko

Med mindre annet særskilt avtales, er partene enige om at all skriftlig informasjon, også konfidensiell informasjon, kan oversendes ved bruk av e-post eller på annen måte utveksles elektronisk. Sensitive personopplysninger og personnummer skal likevel ikke sendes ukryptert fra eller til BDO.

Kunden kjenner til og aksepterer den risiko som er knyttet til slik elektronisk informasjonsutveksling. Uavhengig av dette er partene ansvarlige for på hver sin side å sørge for at vanlige forholdsregler ved elektronisk informasjonsutveksling blir ivaretatt, herunder at en har installert, og holder oppdatert, adekvat programvare for virusbeskyttelse og lignende.

9. Personopplysninger

For å gjennomføre oppdraget, vil vi behandle personopplysninger slik det er beskrevet i vår personvernerklæring. Personopplysninger vil bli behandlet i overensstemmelse med kravene i personopplysningsloven og BDO har satt i verk egnede sikringstiltak.

Vi er behandlingsansvarlig etter personvernreglene for de personopplysningene vi behandler i forbindelse med revisjonsoppdraget.

Vår personvernerklæring er tilgjengelig på våre nettsider www.bdo.no/personvernerklæring.

10. Bruk av oppdraget i referanseøyemed

BDO gis anledning til i salgøyemed å referere i generelle vendinger til de oppdrag som gjennomføres under denne avtalen, så langt det ikke bryter med denne avtalens regler om taushetsplikt/konfidensialitet.

11. Bruk av data til analyser

Kunden samtykker til at BDO kan trekke ut nøytrale og anonymiserte (numeriske) regnskapsdata fra kundens regnskapsmateriale og fremstille dataene i aggregert statistikk sammen med annen regnskapsdata, enten til intern eller eksternt bruk, uten at identifikasjon av kunden er mulig. Formålet er utelukkende å gi et statistisk grunnlag for analyse av aggregerte sektor- og bransjespesifikke regnskapsdata. Bruken er underlagt streng kontroll som sikrer fullstendig anonymitet for kunden (internt og eksternt), uten at det er mulig å knytte regnskapsdata til et kundeforhold. Kunder som likevel ønsker å reservere seg mot slik bruk, bes opplyse BDO om slik reservasjon.

12. Voldgift

Tvist mellom partene om tolkninger av denne avtalen skal søkes løst ved forhandlinger. Fører ikke slike forhandlinger fram innen to uker fra tvisten oppstod, kan hver av partene forlange tvisten avgjort med endelig virkning ved voldgift i Norge etter norske prosessregler.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie.

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.

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 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.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: JN3GB-44HC8-5HWCF-7TGUF-OUNJC-5ADZE



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-27 06:20:43Z



Penneo Dokumentnøkkel: JN3GB-J4HC8-5HWCF-7TGUF-OUNUC-SADZE

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>