



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 407 506
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TEATERKVARTALET BYGG 2 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: Kenneth Arntsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2021

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	4 445 354	4 283 262
Sum inntekter		4 445 354	4 283 262
Kostnader			
Lønnskostnad	4	162 609	170 009
Annen driftskostnad	3,5,6,7 ,8	3 828 795	3 984 594
Sum kostnader		3 991 404	4 154 603
Driftsresultat		453 950	128 658
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	9	8 902	20 248
Sum finansinntekter		8 902	20 248
Annen finanskostnad	10	24 710	22 358
Sum finanskostnader		33 612	42 606
Netto finans		-15 808	-2 110
Ordinært resultat før skattekostnad		438 142	126 549
Ordinært resultat etter skattekostnad		438 142	126 549
Årsresultat	11	487 562	171 264



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		16 089	31 886
Andre fordringer	12	443 466	415 130
Sum fordringer		459 555	447 016
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	3 001 799	2 580 934
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 001 799	2 580 934
Sum omløpsmidler		3 461 354	3 027 950
SUM EIENDELER		3 461 354	3 027 950
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond		834 000	834 000
Annen egenkapital	11	2 431 747	1 944 185
Sum opptjent egenkapital		3 265 747	2 778 185
Sum egenkapital		3 265 747	2 778 185
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		175 556	237 635
Annen kortsiktig gjeld		20 051	12 130
Sum kortsiktig gjeld		195 608	249 765
Sum gjeld		195 608	249 765
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 461 354	3 027 950



Electronic signature

Signed by
Arntsen, Kenneth
(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
02.03.2021 14.02.05
Date of birth
1969-09-19
Signature method
BankID Mobil (NO)

Signed by
Ulsten, Terje
(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
25.02.2021 15.22.30
Date of birth
1950-11-30
Signature method
BankID Mobil (NO)

Signed by
Stenseth, Marius
(Identity verified with BankID (NO))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
23.02.2021 15.11.22
Date of birth
1983-09-13
Signature method
BankID (NO)

Signed by
Brandal, Jonas
(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
23.02.2021 15.02.49
Date of birth
1994-06-25
Signature method
BankID Mobil (NO)

Signed by
Kavli, Caroline Holst
(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
22.02.2021 15.12.40
Date of birth
1991-01-11
Signature method
BankID Mobil (NO)





Årsregnskap 2020 - Resultat

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	4 354 447	4 283 262	4 355 469	4 433 520
Sum		4 354 447	4 283 262	4 355 469	4 433 520
Ekstraordinære inntekter					
Ekstraordinære inntekter	2	90 907	0	0	0
Sum andre inntekter		90 907	0	0	0
Sum		4 445 354	4 283 262	4 355 469	4 433 520
Forretningsførsel og revisjon	3	218 991	208 945	207 688	212 300
Lønn og honorarer	4	162 609	170 009	170 009	170 009
Vedlikehold	5	481 645	456 467	585 000	585 000
Eksterne tjenester	6	611 575	538 352	533 500	545 000
Kabel-tv og bredbånd		452 407	509 871	473 944	488 166
Forsikring		225 458	186 028	206 436	250 000
Kommunale avgifter		832 093	774 435	831 091	874 500
Brensel og strøm		562 091	878 679	870 000	870 000
Drift maskiner	7	6 300	55 980	1	6 300
Andre driftsutgifter	8	438 235	375 837	372 765	393 400
Sum		3 991 404	4 154 603	4 250 434	4 394 675
Driftsresultat		453 950	128 658	105 035	38 845
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	8 902	20 248	7 000	-3 000
Andre finansposter	10	24 710	22 358	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		33 612	42 606	7 000	-3 000
Årsresultat	11	487 562	171 264	112 035	35 845
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	11	487 562	171 264	112 035	35 845

488 Teaterkvartalet Bygg 2 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		16 089	31 047
Andre leierestanser		0	839
Til gode av forretningsfører		-1 389	0
Forskuddsbetalte kostnader	12	236 512	227 305
Andre fordringer		208 343	187 825
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		944 105	1 665 023
Innestående på særvilkår	13	2 057 694	915 911
Sum omløpsmidler		3 461 354	3 027 950
SUM EIENDELER		3 461 354	3 027 950

488 Teaterkvartalet Bygg 2 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		1 944 185	1 772 921
Vedlikeholdsfond		834 000	834 000
Årets resultat	11	487 562	171 264
Sum egenkapital		3 265 747	2 778 185
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		20 051	12 129
Leverandørgjeld		175 556	237 635
Annen kortsiktig gjeld		0	1
Sum kortsiktig gjeld		195 608	249 765
Sum gjeld		195 608	249 765
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 461 354	3 027 950

Oslo 31.12.20

Styret i Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Sted: _____, dato: _____

Kenneth Arntsen
Styreleder

Jonas Brandal
Styremedlem

Marius Stenseth
Styremedlem

Terje Ulsten
Styremedlem

488 Teaterkvartalet Bygg 2 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 488 Teaterkvartalet Bygg 2 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	2 936 448	2 936 448	2 936 525	3 025 000
3602 Leieinntekt forretningslokaler	0	77 868	110 000	0
3612 Inntekt kabel-tv	473 340	470 580	473 944	488 520
3617 Fjernvarmetillegg	684 780	500 016	685 000	685 000
3673 Driftsbidrag fra næringsseksjoner	228 279	150 000	150 000	235 000
3690 Andre inntekter	31 600	148 350	0	0
Sum	4 354 447	4 283 262	4 355 469	4 433 520

Note 2 - Ekstraordinære inntekter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8406 Erstatning skadesak	90 907	0	0	0
Sum	90 907	0	0	0

Erstatning fra Gjensidige.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Revisjonshonorar	26 806	13 862	14 300	14 300
Forretningsførerhonorar	180 360	183 258	180 888	185 800
Annen regnskapsførsel	11 825	11 825	12 500	12 200
Sum	218 991	208 945	207 688	212 300

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 488 Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie Orgnr: 992407506



Noter 488 Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Styrehonorar	149 000	149 000	149 000	149 000
Arbeidsgiveravgift	13 609	21 009	21 009	21 009
Sum	162 609	170 009	170 009	170 009

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2019-2020. Laget har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6602 Vedlikehold tak	0	41 119	200 000	0
6604 Vedlikehold vinduer	0	51 750	0	0
6605 Vedlikehold dører	7 488	19 375	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	6 189	24 408	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	62 103	9 211	0	0
6610 Vedlikehold heis	40 848	49 701	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	25 938	0	385 000	585 000
6616 Vedlikehold fellesareal	140 684	0	0	0
6617 Vedlikehold uteområder	0	177 188	0	0
6620 Vedlikehold fellesvarmeanlegg/fyrkjeler	87 969	30 324	0	0
6621 Vedlikehold leilighet	8 813	0	0	0
6623 Vedlikehold postkasser	23 850	0	0	0
6626 Vedlikehold ventilasjon	17 499	51 193	0	0
6630 Egenandel forsikringsskader	15 000	2 200	0	0
6632 Brannsikring	45 265	0	0	0
Sum	481 645	456 467	585 000	585 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6715 Fakturerte tjenester	3 181	5 500	10 000	10 000
6720 Juridisk rådgivning	19 408	21 250	15 000	15 000
6750 Vakt hold	147 872	148 720	150 000	150 000
6760 Vaktmestertjenester	174 395	143 088	150 000	160 000
6761 Renholdstjenester	240 338	185 666	188 500	190 000
6763 Ekstra renovasjon	0	15 376	0	0
6799 Andre konsulent tjenester	26 381	18 752	20 000	20 000
Sum	611 575	538 352	533 500	545 000

Note 7 - Drift maskiner

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6400 Leie maskiner	6 300	55 980	1	6 300
Sum	6 300	55 980	1	6 300

Noter 488 Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie Orgnr: 992407506

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 488 Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6310 Andel felleskostnader	175 707	146 940	146 940	163 400
6540 Inventar	16 750	6 816	0	0
6550 Driftsmaterialer	0	1 185	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	32 000	27 540	30 000	33 000
6825 Kopiering	2 528	2 066	0	0
6910 Kostnader Internett	0	450	0	0
6940 Porto	13 502	5 727	0	0
7440 Kontingent HL	2 050	1 550	0	0
7460 Andre kontingenter	1 500	1 500	0	0
7720 Møtekostnader	3 090	4 500	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	10 233	11 049	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	2 040	680	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	26 378	0	0	0
7789 Drift heis	108 121	114 573	113 825	115 000
7790 Andre driftskostnader	8 571	0	60 000	60 000
7791 Nøkler, låser og skilt	20 559	29 363	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	15 206	21 828	22 000	22 000
7799 Purregebyr/Inkassosalær	0	70	0	0
Sum	438 235	375 837	372 765	393 400

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8050 Renteinntekt driftskonto	3 710	12 457	2 000	-8 000
8056 Renteinntekt Vedlikeholdsfond	5 986	6 748	5 000	5 000
8080 Renteinntekt felleskostnader	-794	1 043	0	0
Sum	8 902	20 248	7 000	-3 000

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8090 Andre finansinntekter	24 710	22 358	0	0
Sum	24 710	22 358	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler pr 01.01	2 778 185	2 606 921
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	487 562	171 264
B. Årets endring i disponible midler	487 562	171 264
C. Disponible midler 31.12	3 265 747	2 778 185

Noter 488 Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie Orgnr: 992407506



Noter 488 Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
1730 Forskuddsbetalte kostnader	135 122	143 793
1742 Forskuddsbetalt forsikring	101 390	83 511
Sum	236 512	227 305

Note 13 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 2.057.694,-- øremerket vedlikehold.

Noter 488 Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie Orgnr: 992407506

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 488 Sameie Teaterkvartalet Bygg 2 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 22.02.21

Kenneth Arntsen /s/

Styreleder sign

KENNETH ARNTSEN

Styreleders navn blokkbokstaver

Caroline Holst Kavli /s/

Forretningsfører



BDO AS
MUNKEDAMSVEIEN 45
POSTBOKS 1704 VIKÅ
0121 OSLO

Til styret i
Sameie Teaterkvartalet Bygg 2

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 2. 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, spesifikasjon 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 2

Oslo 22.02.21

Sted og dato

Kenneth Arntsen, 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 2 Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Teaterkvartalet Bygg 2 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y1E6F-J1J16-OIETH-LSAAG-63G85-3T788



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

2021-03-02 21:37:04Z



Penneo Dokumentnøkkel: Y1E6F-JJ16-OIETH-LSAAG-63G8S-3T788

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>