



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 894 903
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET NIELS JUELS GATE 4
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 10.07.2022



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2020 for 987894903

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	1 087 220	917 205
Annen driftsinntekt			-76 155
Sum inntekter		1 087 220	841 050
Kostnader			
Lønnskostnad	4	79 300	
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,	3 244 668	1 458 515
Sum kostnader		3 323 968	1 458 515
Driftsresultat		-2 236 748	-617 465
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	12	13 018	21 732
Sum finansinntekter		13 018	21 732
Annen finanskostnad	13	88 340	28 978
Sum finanskostnader		88 340	28 978
Netto finans		-75 322	-7 246
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 312 070	-624 711
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 312 070	-624 711
Årsresultat		-2 312 070	-624 711
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 312 070	-624 711
Sum overføringer og disponeringer		-2 312 070	-624 711



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	14	106 224	228 546
Sum fordringer		106 224	228 546
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	100 494	236 178
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		100 494	236 178
Sum omløpsmidler		206 718	464 724
SUM EIENDELER		206 718	464 724

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 896 532	-584 462
Sum opptjent egenkapital		-2 896 532	-584 462
Sum egenkapital	16	-2 896 532	-584 462
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 035 939	1 026 885
Sum annen langsiktig gjeld		3 035 939	1 026 885
Sum langsiktig gjeld	17	3 035 939	1 026 885
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 854	20 489
Annen kortsiktig gjeld	18	27 457	1 812
Sum kortsiktig gjeld		67 311	22 301
Sum gjeld		3 103 250	1 049 186
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		206 718	464 724



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 825396

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 894 903
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET NIELS JUELS GATE 4
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 16.10.2021



Organisasjonsnr: 987 894 903
BOLIGSAMEIET NIELS JUELS GATE 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	1 087 220	917 205
Annen driftsinntekt			-76 155
Sum inntekter		1 087 220	841 050
Kostnader			
Lønnskostnad	4	79 300	
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	3 244 668	1 458 515
Sum kostnader		3 323 968	1 458 515
Driftsresultat		-2 236 748	-617 465
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	12	13 018	21 732
Sum finansinntekter		13 018	21 732
Annen finanskostnad	13	88 340	28 978
Sum finanskostnader		88 340	28 978
Netto finans		-75 322	-7 246
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 312 070	-624 711
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 312 070	-624 711
Årsresultat		-2 312 070	-624 711
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 312 070	-624 711
Sum overføringer og disponeringer		-2 312 070	-624 711



Organisasjonsnr: 987 894 903
BOLIGSAMEIET NIELS JUELS GATE 4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	14	106 224	228 546
Sum fordringer		106 224	228 546
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	100 494	236 178
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		100 494	236 178
Sum omløpsmidler		206 718	464 724
SUM EIENDELER		206 718	464 724
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 896 532	-584 462
Sum opptjent egenkapital		-2 896 532	-584 462



Sum egenkapital	16	-2 896 532	-584 462
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 035 939	1 026 885
Sum annen langsiktig gjeld		3 035 939	1 026 885
Sum langsiktig gjeld	17	3 035 939	1 026 885
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 854	20 489
Annen kortsiktig gjeld	18	27 457	1 812
Sum kortsiktig gjeld		67 311	22 301
Sum gjeld		3 103 250	1 049 186
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		206 718	464 724



Organisasjonsnr: 987 894 903
BOLIGSAMEIET NIELS JUELS GATE 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Note 1 Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignedes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall aksjer og aksjeeiere

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

Note

3



Lønn og ytelser

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9800.00	
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	69500.00	
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	79300.00	

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note

3

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

3

Ytelser til andre ledende personer

Note

3

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6750.00	6885.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6750.00	6885.00

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



0.00

Note

5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



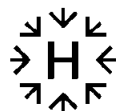
ORDINÆRT ÅRSMØTE 2021

Boligsameiet Niels Juels Gate 4

Tid: tirsdag 15. juni 2021, kl. 18:00

Sted: bakgården, Niels Juels Gate 4

Til seksjonseierne:



Hammersborg
Eiendomsforvaltning



Det innkalles til ordinært årsmøte i Boligsameiet Niels Juels Gate 4

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

Tid: tirsdag 15. juni 2021, kl. 18:00

Sted: bakgården, Niels Juels Gate 4

SAKSLISTE

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1. Konstituering

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

2. Årsmelding fra styret

3. Årsoppgjøret

4. Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

5. Vedlikehold og utbedring av sameiet på kort til mellomlang sikt, og tilhørende finansiering

6. Endring av husordensregler

7. Valg

- 7.1 Valg av styreleder
- 7.2 Valg av styremedlem
- 7.3 Valg av varamedlem

Oslo, 4. juni 2021

Boligsameiet Niels Juels Gate 4

STYRET



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

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

Sak 2: Årsmelding fra styret

Årsmelding for 2020 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsoppgjøret

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

3.1 Forslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

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

3.2 Budsjett for 2021 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

Forslag til styrehonorar for perioden 2020/2021 fremlegges på årsmøtet.
Honorarnota til revisor iht. revisjonsavtale.



Sak 5: Vedlikehold og utbedring av sameiet på kort til mellomlang sikt, og tilhørende finansiering

I styrets forslag til budsjett er det svært begrensede rammer for vedlikehold og utbedring av sameiet. Dette er ikke fordi styret mener det ikke er nødvendig eller mangler prosjekter, men fordi styret ser det som hensiktsmessig at årsmøte sammen kommer frem til hvilke ambisjoner vi har for sameiet og hastigheten for investeringer i gården.

Nåværende styre mener at det over tid har vært underinvestert i sameiet. I senere år har det blitt gjort en vesentlig opprydning i historiske forhold og sameiets økonomi anses nå langt mer oversiktlig. Eksempler på gjennomført vedlikehold siden 2018 er utbedring av bakgården, brannsikring, enkle elektriske oppgraderinger, utbedring av porttelefon, dyprens av gulvet i fellesområdene og reovering av taket.

Det økonomiske handlingsrommet til sameiet har de senere årene blitt noe mindre gjennom opptak av lån for utbedring av bakgård og reovering av tak. En tommelfingerregel for sameier er en låneramme på kr 200.000 per seksjon. Styret mener derfor at sameiet bør være forsiktig med opptak av ytterligere lån inntil en betydelig andel av det nåværende lånet er nedbetalt. Dette er spesielt med tanke på en situasjon der det dukker opp en større uforutsett kostnad. Dette kan f.eks. være en stor sak knyttet til vann/avløp (uten at det finnes noen indikasjoner på at det vil skje).

Budsjettposten «reparasjoner og vedlikehold» er den posten der årsmøte i størst grad kan styre, gjøre prioriteringer og utvikle sameiet. I det nåværende budsjettet er det satt av kr 160.000 på denne posten. Samtidig er det viktig å understreke at denne posten bør begrenses dersom det ikke gjøres endringer på inntektssiden for 2021. Sameiet har relativt lav tilgjengelig egenkapital (likvider på bank) og nåværende budsjett legger opp til et lite underskudd. Formen for regnskapsførsel i sameier viser ikke avdrag på noen god måte. For 2021 er avdrag på lånet i overkant av kr 60.000. Dette innebærer at budsjettet slik det nå foreligger, går omtrent kr 75.000 i minus. Posten for vedlikehold inkluderer også egenandel på forsikringen (denne var kr 20.000 i 2020 og kr 30.000 i 2019), og vi må ta hensyn til uforutsette hendelser (sameiet har blant annet hatt større utgifter til spyling av tette rør, reparasjon på kloakkpumpe osv).

I realiteten betyr ovennevnte at sameiet med dagens inntektsnivå ikke har midler til å gjøre nødvendig vedlikehold og utvikling av sameiet. Dermed må årsmøte gjøre en vurdering av hvor mye som årlig bør brukes på vedlikehold og oppgradering og hvordan dette skal finansieres.



Styret har utviklet en liste over vedlikeholdsoppgaver sameiet står foran. Denne er tenkt videreutviklet til en mer helhetlig vedlikeholdsplan, og styret ser gjerne at det kommer innspill til ytterligere punkter. Oppgavene som er priset inn mener styret bør gjennomføres innenfor 1-2 år.

1. Prioritering av vedlikeholdsoppgaver.

Oppgave	Tentativ kostnad
Utbedring av lekkasje fra takvindu	50 000
Utbedring av det felles elektriske anlegget, inkludert tilgang kloakkpumpe	100 000
Godkjenning av fasade mot Niels Juels gate	40 000
Utbedring av rekkverk på balkonger mot Niels Juels gate	120 000
Fasadevask / utvendig vinduspuss	50 000
Utskiftning av gamle vinduer i hele bygården	TBC
Utbedring av døren mellom bakgård og porten i B-oppgangen	
Oppgradering av vann- og avløpsrør	
Oppgradering av ventilasjon i kjelleren	
Sparkling og maling av oppganger	
Oppgradere gulv i fellesareal	
Beholderskap til søppelcontainere	
Utsmykning av bakgården / fellesareal (potteplanter / lys / kunst)	

Styret ønsker at denne listen diskuteres i årsmøte og at sameiet gir et signal til nytt styre om videre prioriteringer. Styret mener minimum at de tre øverste vedlikeholdsoppgavene bør gjennomføres inneværende år.

**

I henhold til ovennevnte redegjørelse har sameiet i liten grad midler til å kunne gjennomføre vedlikeholdsoppgavene. Dette medfører at sameiet må ta et standpunkt rundt inntektene i sameiet.

2. Endring i felleskostnadene for å kunne gjøre oppgraderinger over ordinære budsjetter (uten å jevnlig måtte hente ekstraordinære innbetalinger).

Som følger av låneopptaket i 2020 besluttet årsmøte 2020 at «de månedlige felleskostnadene økes tilsvarende de økte kostnadene knyttet til renter og avdrag på sameiets lån i OBOS Banken». Denne økningen var viktig for sameiets økonomi, men som redegjort tidligere i saken er handlingsrommet for videre oppgraderinger svært lite. Styret foreslår derfor at felleskostnadene økes med 10% som er tenkt til vedlikehold og utvikling av sameiet.

3. Ekstraordinære innbetalinger for å styrke sameiets økonomiske stilling

En økning av felleskostnadene vil først gi effekt over tid, og styret mener at dersom vi skal kunne gjennomføre nødvendige vedlikeholdsoppgaver og sikre sameiet en robust økonomi er det nødvendig å innhente ekstraordinære innbetalinger.

Styret ønsker derfor at det gjennomføres minimum 3 innbetalinger av ekstraordinære felleskostnader i perioden fra årsmøte og ut 2021.



Et alternativ vil være å se på kassekreditt (anses som en svært kostbar finansieringsform) eller opptak av ytterligere gjeld.

4. Muligheter for individuell nedbetaling.

På årsmøte 2020 ble det vedtatt at «Styret skal på et senere tidspunkt vurdere ulike alternativer for nedbetaling av lånet og presentere dette for et ordinært eller ekstraordinært årsmøte, herunder mulighetene for individuell nedbetaling». Styret har ikke fullført denne arbeidsoppgaven, og det foreslås at vedtaket videreføres til kommende periode.

Styrets forslag til vedtak:

1. *Utbedring av problemer med lekkasje fra glassfasade/takvindu, utbedring av elektrisk anlegg og godkjenning av fasade mot Niels Juels gate er prioritert vedlikehold for 2021.*
2. *De månedlige felleskostnadene økes med 10%. Endringen gjøres gjeldende så fort det vil være praktisk mulig for forretningsfører.*
3. *Styret gis fullmakt til å innhente ekstraordinære felleskostnader tilsvarende 3 ordinære månedsbeløp på tidspunktet for vedtaket. Den første innbetalingen vil gjennomføres innen kort tid.*
4. *Styret skal vurdere ulike alternativer for nedbetaling av lånet og presentere dette for et ordinært eller ekstraordinært årsmøte, herunder mulighetene for individuell nedbetaling.*

Sak 6: Endring av husordensregler

Styret i sameiet har etter anbefaling fra Autronica oppgradert brannvarslingsanlegget med en ny detektor i fellesarealet, samt koblet anlegget direkte til Oslo brann og redningsetat. I gjeldene husordensregler §6 står det: Det gjøres oppmerksom på at sameiets brannvarslingsanlegg ikke varsler brannvesenet og at dette må gjøres ved å ringe 110.

Styrets forslag til vedtak:

1. *Husordensreglene §6: «Det gjøres oppmerksom på at sameiets brannvarslingsanlegg ikke varsler brannvesenet og at dette må gjøres ved å ringe 110» endres til «Dersom det oppdages brann i sameiet skal man først varsle de andre i bygget og sørge for at alle kommer seg i sikkerhet. Punkt to er å varsle brannvesenet på nødnummer 110 og eventuelt slokke med tilgjengelig brannslukningsutstyr. Falsk alarm meldes først når man er 100% sikker på at det ikke er noen fare for sameiets beboere eller bygningsmasse, husk også at brannvesenet må kontaktes dersom brannalarmen er utløst.»*



Sak 7: Valg

Leder (ekstern)	Christian Engelstad	valgt i 2020 for 1 år
Styremedlem	Jørgen Fredrik Agerup	valgt i 2020 for 1 år
Styremedlem	Kristoffer Sundøy	valgt i 2020 for 2 år
Styremedlem	Marius Vegheim	valgt i 2020 for 2 år
Varamedlem	Elisabeth Sørvoll	valgt i 2019 for 2 år
Varamedlem	Beate Olsen	valgt i 2020 for 2 år

- 7.1 Valg av styreleder
- 7.2 Valg av styremedlem
- 7.3 Valg av varamedlem



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder (ekstern)	Christian Engelstad	valgt i 2020 for 1 år
Styremedlem	Jørgen Fredrik Agerup	valgt i 2020 for 1 år
Styremedlem	Kristoffer Sundøy	valgt i 2020 for 2 år
Styremedlem	Marius Vegheim	valgt i 2020 for 2 år
Varamedlem	Elisabeth Sørvoll	valgt i 2019 for 2 år
Varamedlem	Beate Olsen	valgt i 2020 for 2 år

Jørgen Fredrik Agerup flyttet i november 2020, og Beate Olsen har fungert som styremedlem i hans sted. Elisabeth Sørvoll flyttet i Mai 2021.

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiets årsmøte sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Niels Juels Gate4

Sameiet består av 18 seksjoner.

Boligsameiet Niels Juels Gate4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987894903, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer 211/166 og følgende adresse:

Niels Juels Gate 4 A
Niels Juels Gate 4 B

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Boligsameiet Niels Juels Gate4 har ingen ansatte.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80653325. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Ved skade skal styret informeres omgående på epost: nielsjuelsgate4@gmail.com slik skaden meldes til forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av Brækhus Eiendom AS (selskapet endret navn til Hammersborg Eiendomsforvaltning AS i 2021). Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid i 2020

Det meste av styrets arbeid siden forrige årsmøte har vært brukt på å ferdigstille igangsatte vedlikeholdsprosjekter, samt rydde opp i løpende avtaler, lån og avtale med forretningsfører. Brækhus har solgt sin forretningsførervirksomhet til OBOS og leverer nå under navnet Hammersborg eiendom. Dette har ikke hatt noen innvirkning på avtalen sameiet har, men selvsagt en oppdatering i systemer og forretningsforhold. Styret opplever at den generelle opprydningen både med hensyn til drift, ferdigstilt vedlikehold og planlegging av fremtidig vedlikehold har vært vellykket.

Gjennom året har styret også fulgt opp innbruddet i kjellerbodene (25. januar 2020), rensset kloakkpumpen (siste gang januar 2020), meldt saker til forsikring (detaljer under) og utbedret mindre, men akutte, vedlikeholdsoppgaver (engasjert elektriker for bytte av ledninger med varmgang, fått asfaltert hullene i veien utenfor og malt opp fotgjengerfelt, fulgt opp rengjøringspersonale, skiftet lypærer, osv.). Videre er de to største oppgavene beskrevet under.

1. Brannsikringsarbeider

Styret i sameiet har etter anbefaling fra Autronica oppgradert brannvarslingsanlegget med en ny detektor i fellesarealet, samt koblet anlegget direkte til Oslo brann og redningsetat.

2. Taket

Årsmøtet 2018 vedtok å få utarbeidet en rapport over tilstanden på taket. Rapporten, utarbeidet av Drogseth AS, påpekte en del mangelfullt arbeid, men ingen kritiske punkter. Styret utarbeidet en prosjektbeskrivelse og gikk etter årsmøtet i 2019 bredt ut (17 aktører ble kontaktet og fulgt opp direkte, samt ett anbudsselskap som kontakter entreprenører på vegne av andre) for å få tilbud på manglene som var påpekt. Dette viste seg å være svært krevende å få inn seriøse tilbud på arbeidet som helhet. Gjennom høsten 2019 ble prosjektet mer akutt, da samtlige tre loftsenheter fikk lekkasjer fra taket. Vinteren 2020 mottok styret et gjennomarbeidet og helhetlig tilbud fra Oslo Byggservice og Eiendom AS. Endelig tilbud ble fremlagt for og vedtatt av ekstraordinært årsmøte 25. februar 2020.

Tross koronasituasjonen, med tilhørende nedstenging av samfunnet og en stor andel av sameiets beboere på hjemmekontor, så styret det som kritisk å igangsette prosjektet så raskt som mulig. For å kunne følge opp prosessen på en god måte, og sikre et best mulig resultat, hentet styret inn OBOS Prosjekt for å bistå styret i oppfølging og ledelse av prosjektet.

Oslo Byggservice og Eiendom AS utførte arbeidet i henhold til plan prosjektet ble ferdigstilt juni 2020. I ettertid har det vært noen mindre innvendige reklamasjoner, men utover dette virker det å ha vært et vellykket prosjekt.



HMS og internkontroll

1. Håndbok / vernerunde

Styret, ved Jørgen Fredrik Agerup, har siden forrige årsmøte gjennomført en vernerunde i sameiet.

2. Husordensregler

Styret har foreslått en endring i husordensreglene. Endringen omhandler rutine ved varsling av brann etter oppkobling av brannvarslingssentral til brannvesenet.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et underskudd på kr. 2.312.070,- For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 26. mai 2021
Styret i Boligsameiet Niels Juels Gate 4

Christian Engelstad
Styrets leder

Jørgen Fredrik Agerup
Styremedlem

Marius Vegheim
Styremedlem

Kristoffer Johan Sundøy
Styremedlem



Resultatregnskap 2020

Boligsameiet Niels Juels Gate 4
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	1 066 225	830 637	679 608	792 000
Andre leieinntekter	3	20 995	86 568	45 314	0
Andre inntekter		0	-76 155	0	0
Sum driftsinntekter		1 087 220	841 050	724 922	792 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	79 300	0	0	30 000
Revisjonshonorar	5	6 750	6 885	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		40 134	44 833	90 000	53 000
Andre honorarer		70 933	214 460	0	0
Forsikringspremier		101 903	92 173	105 000	90 000
Energikostnader	6	14 417	9 975	30 000	20 000
Kommunale avgifter	7	192 393	196 811	170 000	190 000
Andre driftskostn. eiendom	8	175 180	213 041	148 384	154 000
Driftskostnader administrasjon	9	3 327	1 244	1 300	2 000
Reparasjoner og vedlikehold	10	2 631 046	664 906	1 275 000	160 000
Andre kostnader	11	8 586	14 188	5 000	5 000
Sum driftskostnader		3 323 968	1 458 515	1 834 684	714 000
Driftsresultat		-2 236 748	-617 465	-1 109 762	78 000
Finansinntekter	12	13 018	21 732	12 400	12 000
Finanskostnader	13	88 340	28 978	48 788	104 000
Resultat av finansposter		-75 322	-7 246	-36 388	-92 000
Årsresultat		-2 312 070	-624 711	-1 146 150	-14 000



Balanse pr. 31.12.2020

Boligsameiet Niels Juels Gate 4
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2020	2019
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	14	106 224	228 546
Bankinnskudd og kontanter	15	100 494	236 178
Sum omløpsmidler		206 718	464 724
Sum eiendeler		206 718	464 724
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Annen egenkapital/udekket tap		-584 462	-584 462
Årets resultat		-2 312 070	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 16		-2 896 532	-584 462
Langsiktig gjeld			
Lån		3 035 939	1 026 885
Sum langsiktig gjeld 17		3 035 939	1 026 885
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		9 830	0
Påløpte rentekostnader		573	278
Leverandørgjeld		39 854	20 489
Annen kortsiktig gjeld	18	17 054	1 534
Sum kortsiktig gjeld		67 311	22 301
Sum gjeld		3 103 250	1 049 186
Sum egenkapital og gjeld		206 718	464 724

OSLO,
Styret for Boligsameiet Niels Juels Gate 4

Christian Engelstad
Styrets leder

Jørgen Fredrik Agerup
Styremedlem

Marius Vegheim
Styremedlem

Kristoffer Johan Sundøy
Styremedlem

Balanserapport 2020 for Boligsameiet Niels Juels Gate 4



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

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

Driftsinntekter

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

Økonomi

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

Note 2 Fellesutgifter

	2020	2019
Fellesutgifter fakturert	762 931	660 732
Innkrevning av kapital	303 294	169 905
Sum fellesutgifter	1 066 225	830 637

Note 3 Andre leieinntekter

	2020	2019
Avdrag IN lån	20 500	61 608
Renter IN lån	495	24 960
Sum andre leieinntekter	20 995	86 568

Note 4 Lønnskostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	9 800	0
Styre- og møtetonorar	69 500	0
Sum lønnskostnader	79 300	0



Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).
Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.
Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Honoraret er til ekstern styreleder.

Note 5 Revisjonshonorar

	2020	2019
Revisjonshonorar	6 750	6 885
Sum revisjonshonorar	6 750	6 885

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 6 Energikostnader

	2020	2019
Strøm	14 417	9 975
Sum energikostnader	14 417	9 975

Note 7 Kommunale avgifter

	2020	2019
Feieavgift	3 121	3 379
Renovasjonsavgift	77 183	104 011
Vannavgift	112 089	89 421
Sum kommunal avgifter	192 393	196 811

Note 8 Andre driftskostnader

	2020	2019
Andre driftskostnader, eiendom	0	1 356
Annet renhold	2 119	0
Brannalarm	6 550	0
Kabel-tv/internett	100 208	114 236
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	995	872
Matteleie	4 826	0
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	2 187	0
Trappevask/renhold	58 295	96 578
Sum andre driftskostnader eiendom	175 180	213 041

Note 9 Driftskostnader administrasjon

	2020	2019
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	1 463	0
Kontingent HL	1 490	990
Porto	374	254
Sum driftskostnader administrasjon	3 327	1 244

Note 10 Reparasjon og vedlikehold

	2020	2019
Brannvernststyr	0	12 490
Egenandel forsikring	20 000	30 000



Elektrikerarbeid	2 285	98 124
Rørleggerarbeid	16 344	2 250
Vedlikehold og rep. bygning	2 592 417	522 042
Sum reparasjoner og vedlikehold	2 631 046	664 906

Note 11 Andre kostnader

	2020	2019
Andre kostnader	1	48
Bank og kortgebyr	8 585	2 299
Tap på fordringer	0	11 841
Sum andre kostnader	8 586	14 188

Note 12 Finansinntekter

	2020	2019
Andre renteinntekter	196	0
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	12 628	11 962
Renteinntekter av bankinnskudd	194	398
Renter kundefordringer	0	9 372
Sum finansinntekter	13 018	21 732

Note 13 Finanskostnad

	2020	2019
Andre rentekostnader	0	73
Morarenter	1 625	8
Rentekostnader	86 715	28 897
Sum finanskostnader	88 340	28 978

Note 14 Kortsiktige fordringer

	2020	2019
Kundefordringer	-3 304	60 543
Kundefordringer - gammel	0	218
Kunderestanse	9 830	0
Kundefordringer	6 526	60 761
Andre fordringer	45 314	115 225
Periodisering forsikring	37 945	33 172
Periodisering kabel TV	16 439	19 388
Andre kortsiktige fordringer	99 698	167 785
Sum kortsiktige fordringer	106 224	228 546

Note 15 Kontanter og bankinnskudd

	2020	2019
Bankinnskudd	100 494	0
Bankinnskudd	0	234 193
Bankinnskudd	0	1 985
Sum kontanter og bankinnskudd	100 494	236 178

Note 16 Egenkapital

	2020	2019
Udekket tap	-584 462	-584 462
Sum egenkapital 01.01	-584 462	-584 462
Årets resultat	-2 312 070	0



Sum egenkapital 31.12 **-2 896 532** **-584 462**

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

Note 17 Langsiktig gjeld

	2020	2019
Pantelån	3 035 939	1 026 885
Sum langsiktig gjeld	3 035 939	1 026 885

Gjelden er ikke pantsikret. Kr. 2 709 277,- pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er OBOS. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånet har rentesats lik 3,45 og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2050.

Note 18 Kortsiktig gjeld

	2020	2019
Andre påløpte kostnader	7 254	1 534
Skyldig arbeidsgiveravgift	9 800	0
Sum annen kortsiktig gjeld	17 054	1 534



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Niels Juels Gate 4

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Niels Juels Gate 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik Lorange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

NB! Det kan angis på fullmakten hva du ønsker å stemme på.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr. i
sameiet

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

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift





BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Niels Juels Gate 4

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Niels Juels Gate 4.

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)

Penneo Dokumentnøkkel: UFZCQ-LLWPS-U3EEQ-XX30Z-GDOOL-06ZES



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

2021-06-03 05:28:22Z



Penneo Dokumentnøkkel: UFZCQ-LLWPS-U3EEQ-XX30Z-GDOOL-06ZES

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>