



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 630 108
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KONGEVEIEN SAMEIE
Forretningsadresse: Usbl Horten
Torget 6A
3181 HORTEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Thomas Grosberghaugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 11.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	601 440	548 832
Sum inntekter		601 440	548 832
Kostnader			
Lønnskostnad	2	15 974	5 705
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8,9, 10	353 244	468 876
Sum kostnader		369 219	474 580
Driftsresultat		232 221	74 252
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 684	2 492
Sum finansinntekter		2 684	2 492
Annen rentekostnad		212 914	198 695
Sum finanskostnader		212 914	198 695
Netto finans		210 230	196 203
Ordinært resultat før skattekostnad		21 992	-121 952
Ordinært resultat etter skattekostnad		21 992	-121 952
Årsresultat		21 991	-121 951
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		21 991	-121 951
Sum overføringer og disponeringer		21 991	-121 951



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		7 783	3 980
Andre fordringer	11	80 778	66 093
Sum fordringer		88 561	70 073
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		231 030	316 663
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		231 030	316 663
Sum omløpsmidler		319 591	386 736
SUM EIENDELER		319 591	386 736
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 749 226	-3 771 217
Sum opptjent egenkapital		-3 749 226	-3 771 217
Sum egenkapital	13	-3 749 226	-3 771 217
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	4 008 973	4 101 257
Sum annen langsiktig gjeld		4 008 973	4 101 257
Sum langsiktig gjeld		4 008 973	4 101 257
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 636	47 848
Annen kortsiktig gjeld		1 208	8 848
Sum kortsiktig gjeld		59 844	56 696
Sum gjeld		4 068 817	4 157 953
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		319 591	386 736



Arsregnskap 2019 Kongeveien Sameie

Arbeidskapital

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	330 040	546 112
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	21 991	-121 951
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-92 284	-94 121
B. Endring arbeidskapital	-70 293	-216 072
C. Arbeidskapital	259 747	330 040
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	319 591	386 736
Kortsiktig gjeld	-59 844	-56 696
C. Arbeidskapital	259 747	330 040

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12



Resultatregnskap 2019 Kongeveien Sameie

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	601 440	548 832	589 923	688 269
Sum leieinntekt		601 440	548 832	589 923	688 269
Sum inntekt		601 440	548 832	589 923	688 269
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	1 974	705	705	1 974
Styrehonorar	2	14 000	5 000	15 000	14 000
Driftskostnad					
Energikostnad	3	13 295	16 887	12 000	12 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	37 288	40 497	30 000	35 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	5	5 625	4 063	5 000	5 625
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	1 577	1 224	3 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	7	107 031	205 423	65 000	100 000
Revisjonshonorar	8	3 775	3 314	3 400	3 500
Forretningsførerhonorar		39 018	37 884	39 018	40 300
Andre honorar	9	20 113	37 569	5 000	1 000
TV/bredbånd		77 843	74 724	82 700	82 700
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	4 734	0	0
Forsikringer		46 056	36 845	38 100	57 570
Andre kostnader	10	1 623	5 712	2 000	3 000
Sum kostnad		369 219	474 580	300 923	359 669
Driftsresultat		232 221	74 252	289 000	328 600
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		2 684	2 492	0	0
Rentekostnad		212 914	198 695	204 000	219 000
Netto finansposter		210 230	196 203	204 000	219 000
Årsresultat		21 991	-121 951	85 000	109 600
Overført sameiekapital		21 991	-121 951	0	0
SUM OVERFØRINGER		21 991	-121 951	0	0



Balanse 2019 Kongeveien Sameie

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 783	3 980
Andre kortsiktige fordringer	11	3 747	576
Forskuddsbetalte kostnader		77 031	65 517
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		231 030	316 663
Sum omløpsmidler		319 591	386 736
SUM EIENDELER		319 591	386 736



Balanse 2019 Kongeveien Sameie

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 749 226	-3 771 217
Sum opptjent egenkapital		-3 749 226	-3 771 217
Sum egenkapital	13	-3 749 226	-3 771 217
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	4 008 973	4 101 257
Sum langsiktig gjeld		4 008 973	4 101 257
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	7 724
Leverandørgjeld		58 636	47 848
Påløpne renter		1 208	1 124
Sum kortsiktig gjeld		59 844	56 696
Sum gjeld		4 068 817	4 157 953
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		319 591	386 736

Sted: _____

Dato: _____

Thomas Grosberghaugen
Styreleder

Turid Anita Frøitland
Styremedlem

Lars Petter Smebøl
Styremedlem



Noter årsregnskap 2019 Kongeveien Sameie

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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 individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



Noter årsregnskap 2019 Kongeveien Sameie

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2019	2018
3600 Innkrevde felleskostn. drift	302 304	256 836
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	299 136	291 996
Sum	601 440	548 832

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2019	2018
5400 Arbeidsgiveravgift	1 974	705
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	14 000	5 000
Sum	15 974	5 705

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Energikostnader

	2019	2018
6200 Strøm- og energikostnader	13 295	16 887
Sum	13 295	16 887

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2019	2018
6391 Snømåking/strøing	37 288	35 372
6393 Blomster o.a., klipping av gress/hekk	0	5 125
Sum	37 288	40 497

Note 5 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2019	2018
6420 Leie av datautstyr	5 625	4 063
Sum	5 625	4 063

Kto. 6420 Bevar HMS.



Noter årsregnskap 2019 Kongeveien Sameie

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2019	2018
6500 Verktøy og redskaper	1 335	1 224
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	242	0
Sum	1 577	1 224

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2019	2018
6602 Vedlikehold VVS	4 595	940
6603 Vedlikehold elektro	11 924	0
6610 Andre vaktmestertjenester	12 500	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	2 601	0
6630 Egenandel forsikring	16 000	0
6641 Malerarbeider	2 171	9 483
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	57 240	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	195 000
Sum	107 031	205 423

Kto 6645 - gjelder takfornyng del 1 av 2 utført i 2019.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Revisjonshonorar

	2019	2018
6700 Revisjonshonorar	3 775	3 314
Sum	3 775	3 314

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 9 - Andre honorar

	2019	2018
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	600	0
6730 Teknisk honorar	19 513	37 569
Sum	20 113	37 569

Kto. 6714 Tilleggsavtale; e-postadresse for styret

Kto. 6730 Teknisk bistand/rådgivning - vedr. balkonger



Noter årsregnskap 2019 Kongeveien Sameie

Note 10 - Andre kostnader

	2019	2018
7720 Årsmøte	500	3 354
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	1 295
7770 Betalingskostnader	957	942
7773 Omkostninger innkreving	139	122
7790 Andre kostnader	27	0
Sum	1 623	5 712

Note 11 - Andre kortsiktige fordringer

	2019	2018
1542 Mellomregning BBL Finans	3 577	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	170	576
Sum	3 747	576

Kto. 1570 Renter BBL Finans



Noter årsregnskap 2019 Kongeveien Sameie

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	94817192526
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.5 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2042
Opprinnelig lånebeløp:	4 240 000
Lånesaldo 01.01:	4 101 257
Avdrag i perioden:	92 284
Lånesaldo 31.12:	4 008 973
Saldo 5 år frem i tid:	3 488 270

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94817192526	1	339 553	339 553
	3	338 156	1 014 468
	1	333 964	333 964
	1	332 567	332 567
	1	304 621	304 621
	4	283 661	1 134 644
	1	278 072	278 072
	1	271 085	271 085

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et prorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.



Noter årsregnskap 2019 Kongeveien Sameie

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-3 771 217	21 991	-3 749 226
Sum opptjent egenkapital	-3 771 217	21 991	-3 749 226
Sum egenkapital	-3 771 217	21 991	-3 749 226

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.



Resultat og balanse med noter for Kongeveien Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kongeveien Sameie

Styreleder	Thomas Grosberghaugen (sign.)	18.02.2020
Styremedlem	Turid Anita Frøitland (sign.)	07.02.2020
Styremedlem	Lars Petter Smebøl (sign.)	18.02.2020



KPMG AS
Grønland 1
3045 Drammen

Telephone +47 04063
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Kongeveien Sameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Kongeveien Sameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 21 991. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 for årsregnskapet 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. Betyggende 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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ållå	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Slavanger	Ålesund



Revisors beretning - 2019
Kongeveien Sameie

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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Drammen, 26. februar 2020
KPMG AS

Bernt Hellerud
Statsautorisert revisor