



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 146 059
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KRAGERØ GOLF OG SPA
RESORT I
Forretningsadresse: c/o Grant Thornton ØkonomiserviceAS
Kirkegata 15
0153 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Styve, Roy
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader		1 001 340	1 001 340
Andre inntekter	1	66	2 425
Sum inntekter		1 001 406	1 003 765
Kostnader			
Honorarer mv tillitsvalgte	2	142 625	154 140
Revisjonshonorar	3	10 375	10 250
Forretningsførerhonorar		153 350	166 441
Konsulenthonorar/andre honorar	4	50 000	50 000
Kostnader sameie	5	771 451	566 336
Andre driftskostnader	6	12 724	18 810
Sum kostnader		1 140 525	965 977
Driftsresultat		-139 119	37 788
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 767	13 941
Sum finansinntekter		6 767	13 941
Netto finans		6 767	13 941
Ordinært resultat før skattekostnad		-132 352	51 729
Ordinært resultat etter skattekostnad		-132 352	51 729
Innkrevde kapitalkostnader		1 477 789	1 815 445
Rentekostnader lån		-519 883	-757 615
Innfrielse andel fellesgjeld		4 114 059	1 453 432
Årsresultat		4 939 613	2 562 991
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 939 613	2 562 991
Totalresultat		4 939 613	2 562 991
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Betalt avdrag lån (reduksjon fordring sameiere)	8	5 071 965	2 511 262
Resultat av drift overf. egenkapital	7	-132 352	51 729
Sum overføringer og disponeringer		4 939 613	2 562 991



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktig fordring på sameiere (ad felleslån)	9	15 819 555	20 891 520
Sum finansielle anleggsmidler		15 819 555	20 891 520
Sum anleggsmidler		15 819 555	20 891 520
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Utestående fordringer seksjonseiere	10		1 301
Utestående fordringer tilbakeleie	10	1 152 729	627 832
Andre kortsiktige fordringer		9 108	40 917
Sum fordringer		1 161 837	670 050
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Driftskonto bank		43 700	1 141 619
Plasseringskonto bank		3 101 015	1 221 248
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 144 715	2 362 867
Sum omløpsmidler		4 306 552	3 032 917
SUM EIENDELER		20 126 106	23 924 437
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	766 798	899 150



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		766 798	899 150
Sum egenkapital		766 798	899 150
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	15 819 555	20 891 520
Sum annen langsiktig gjeld		15 819 555	20 891 520
Sum langsiktig gjeld		15 819 555	20 891 520
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		113 885	47 972
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 094	49 446
Påløpne renter		86 595	100 874
Påløpne avdrag		145 475	181 492
Annen kortsiktig gjeld	11	3 172 705	1 753 983
Sum kortsiktig gjeld		3 539 754	2 133 767
Sum gjeld		19 359 308	23 025 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 126 106	23 924 437



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 754482

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 146 059
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KRAGERØ GOLF OG SPA
RESORT I
Forretningsadresse: c/o Grant Thornton ØkonomiserviceAS
Kirkegata 15
0153 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Styve, Roy
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.08.2022



Organisasjonsnr: 991 146 059
SAMEIET KRAGERØ GOLF OG SPA
RESORT I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader		1 001 340	1 001 340
Andre inntekter	1	66	2 425
Sum inntekter		1 001 406	1 003 765
Kostnader			
Honorarer mv tillitsvalgte	2	142 625	154 140
Revisjonshonorar	3	10 375	10 250
Forretningsførerhonorar		153 350	166 441
Konsulenthonorar/andre honorar	4	50 000	50 000
Kostnader sameie	5	771 451	566 336
Andre driftskostnader	6	12 724	18 810
Sum kostnader		1 140 525	965 977
Driftsresultat		-139 119	37 788
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 767	13 941
Sum finansinntekter		6 767	13 941
Netto finans		6 767	13 941
Ordinært resultat før skattekostnad		-132 352	51 729
Ordinært resultat etter skattekostnad		-132 352	51 729
Innkrevde kapitalkostnader		1 477 789	1 815 445
Rentekostnader lån		-519 883	-757 615
Innfrielse andel fellesgjeld		4 114 059	1 453 432
Årsresultat		4 939 613	2 562 991
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 939 613	2 562 991
Totalresultat		4 939 613	2 562 991
Overføringer og disponeringer			
Betalt avdrag lån (reduksjon fordring sameiere)	8	5 071 965	2 511 262
Resultat av drift overf. egenkapital	7	-132 352	51 729



Sum overføringer og
disponeringer

4 939 613

2 562 991



Organisasjonsnr: 991 146 059
SAMEIET KRAGERØ GOLF OG SPA
RESORT I

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Langsiktig fordring på
sameiere (ad felleslån) 9 15 819 555 20 891 520

**Sum finansielle
anleggsmidler 15 819 555 20 891 520**

Sum anleggsmidler 15 819 555 20 891 520

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Utestående fordringer
seksjonseiere 10 1 301

Utestående fordringer
tilbakeleie 10 1 152 729 627 832

Andre kortsiktige
fordringer 9 108 40 917

Sum fordringer 1 161 837 670 050

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Driftskonto bank 43 700 1 141 619

Plasseringskonto bank 3 101 015 1 221 248

**Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 3 144 715 2 362 867**

Sum omløpsmidler 4 306 552 3 032 917

SUM EIENDELER 20 126 106 23 924 437

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 7 766 798 899 150

Sum opptjent egenkapital 766 798 899 150

Sum egenkapital 766 798 899 150



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8, 9	15 819 555	20 891 520
Sum annen langsiktig gjeld		15 819 555	20 891 520
Sum langsiktig gjeld		15 819 555	20 891 520
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		113 885	47 972
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 094	49 446
Påløpne renter		86 595	100 874
Påløpne avdrag		145 475	181 492
Annen kortsiktig gjeld	11	3 172 705	1 753 983
Sum kortsiktig gjeld		3 539 754	2 133 767
Sum gjeld		19 359 308	23 025 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 126 106	23 924 437



Organisasjonsnr: 991 146 059
SAMEIET KRAGERØ GOLF OG SPA
RESORT I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00


Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring


Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap
Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort I
2021

 BankID Signing
Knut Magne Haaland
2022-06-07

 BankID Signing
Roy Styve
2022-06-07

 BankID Signing
Siri Carlsen Grøesli
2022-06-14



STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2021

SAMEIET KRAGERØ GOLF OG SPA RESORT I

Org.nr. 991 146 059

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har styret bestått av:

Styrets leder	Roy Styve
Styremedlem	Siri Carlsen Græsli
Styremedlem	Knut Haaland
Varamedlem	Olav Chen

GENERELLE OPPLYSNINGER

Sameiet består av 67 seksjoner i Kragerø Golf og Spa Resort, gårds nr. 11, bruks nr. 255 i Kragerø kommune.

STYRETS ARBEID

I tiden etter forrige årsmøte har det vært avholdt fire ordinære styremøter. Mellom styremøtene har det vært telefonkontakt og epostkorrespondanse mellom styrets medlemmer og mellom styreleder og sameiets forretningsfører for å behandle saker av mer ad-hoc preget karakter. I tillegg har det vært avholdt to møter i regi av Kragerø Resort hvor styret har blitt informert om planer for videre utbygging av resorten. Med unntak av denne saken har det ikke inntruffet nye saker av spesiell karakter for sameiet i tiden etter forrige årsmøte og styrearbeidet har således vært fokusert rundt løpende oppfølging av sameiets økonomi og drift, herunder samarbeidet - og mellomværende med Leietaker Kragerø Resort («KR»).

Det nære samarbeidet med styret i S2 er videreført innværende periode og vurderes som både godt og formålstjenlig i det sameiene langt på vei har sammenfallende saker og interesser. I forhold til S3 utveksles relevant informasjon mellom styreleder/styrene med det formål å holde hverandre oppdatert om aktuelle saker samt å forene ressurser og innsats i saker av felles karakter.

Styret mener at arbeidet er organisert på en effektiv og god måte og mener at løsningen med at styreleder i S2 er varamedlem til styret i S1 (og vise versa) som ble innført i 2015 fungerer godt.

Forholdet til taushetsplikten (som følger av styrevervet) er ivaretatt ved at alle møtedeltakerne erkjenner - og erklærer seg bundet av denne også for saker de får kjennskap til som vedrører andre sameier.

Styret mottar regelmessig regnskapsrapporter fra sameiets forretningsfører Grant Thornton, som i tillegg til resultat og likviditetsutvikling med avviksanalyse til budsjett, også fokuserer på utestående fordringer. Rapportene er ryddige og av god kvalitet og styret er glad for at det bare er unntaksvis at leilighetseiere ligger etter med betaling av felleskostnadene. Styret vil, i samarbeid med forretningsfører, fortsette en meget tett oppfølging av utestående fordringer og sameiere som ikke betjener sine felleskostnader må regne med lovens korteste frister for å bringe forholdet ajour.

I 2021 har vi hatt en betydelig økning i sameiets kostnader og som det fremgår i avsnittet om «TILBAKELEIEAVTALEN – ANSVAR FOR VEDLIKEHOLD OG FREMTIDIGE UTSKIFTNINGER» er det fortsatt en del uavklarte punkter i forhold til KR rundt dette. Det må dog påregnes at en generelt høyere aktivitet, som også avspeiles i økt tilbakeleie, fører til økte kostnader og heller ikke vi kommer utenom en vesentlig økning i energikostnader, som alene utgjør i overkant av 40 % av kostnadsøkningen. Årsregnskapet viser etter dette et underskudd på kr 132 352 som foreslås ført mot sameiets egenkapital. Denne reduseres dermed til kr 766 798 ved årets utgang.



Med forbehold om utfallet i den pågående tvisten med KR, vurderer styret sameiets økonomiske stilling og likviditetssituasjon som tilfredsstillende. Det bemerkes dog at det vil være nødvendig å øke felleskostnadene for å unngå ytterligere svekkelser av soliditet og likviditet, og at balansen pr. 31.12.21 er kunstig høy ved at kortsiktig gjeld og bankinnskudd er økt betraktelig som følge av at tilbakeleie for 2. kvartal 2021 ikke er utbetalt til leilighetseierne, jf. fullmakt gitt fra den enkelte sameier om at dette skal dekke andel av kostnader til forestående rettsak mot KR.

Videre utbygging ved KR

I samarbeid med hovedaksjonær Fredensborg vurderer KR en betydelig utbygging av hotell- og leilighetsanlegget, med inntil 80 nye hotellrom og 115 nye leiligheter. Prosjektet er i en tidlig fase, men det har så langt vært avholdt to informasjonsmøter hvor styret har blitt informert om overordnede planer og status i arbeidet.

Etter disse orienteringsmøtene har styret konkludert med at følgende fire punkter er av spesielt stor interesse for leilighetseierne og anmodet om at disse blir grundig utredet og belyst i de relevante deler av planprosessen;

Utsikt, lys og sol: Hvordan vil planlagt bygningsmasse påvirke disse forholdene for eksisterende bebyggelse?

Tilgang til felles fasiliteter (tennis, golf, spa, utebasseng, Beach Club mv); Planlegges det økt kapasitet også her og hvordan vil den planlagte utbyggingen påvirke eksisterende eiers tilgang til disse?

Økonomiske forhold: Implikasjoner for gjeldende leieavtale og da spesielt tilbakeleie.

Parkering og adkomst til nye parkeringsplasser.

Planene ventes å bli lagt ut til offentlig høring inneværende år og styret oppfordrer den enkelte leilighetseier til å sette seg grundig inn i disse og gi ev. innspill til de relevante parter innen de fastsatte frister.

TILBAKELEIEAVTALEN – ANSVAR FOR VEDLIKEHOLD OG FREMTIDIGE UTSKIFTNINGER

Det har vært en gledelig utvikling i nivået for tilbakeleie siste år med en økning på hele 67% fra 2020 og i 2021 var tilbakeleien på det høyeste nivå etter utløpet av «garantiperioden». Denne positive utviklingen har fortsatt inn i 2022 og styret vil i denne anledning gi honnør til KR for måten de har håndtert driften gjennom en krevende periode med myndighetspålagte restriksjoner og tiltak knyttet til Covid-19. Styret ser med spenning på hvordan en mer normal situasjon for reiselivet, både i Norge og internasjonalt, vil påvirke dette i tiden fremover.

Styret er fortsatt av den oppfatning at det vil være av avgjørende betydning at KR, så snart som mulig, gjennomfører nødvendig vedlikehold av leilighetene, herunder inventar og utstyr, for at resorten fortsatt skal kunne fremstå som en attraktiv destinasjon og tiltrekke seg gjester. Styret ser imidlertid ingen mulighet for ytterligere å kunne påvirke dette før det foreligger en avklaring i den forestående rettsaken.

Etter at samtlige leilighetseiere sluttet seg til styrets anbefaling om å ta ut søksmål mot KR knyttet til ansvaret for vedlikehold av - og ev. utskiftninger i eierseksjonene og sameienes fellesareal og sameierne engasjerte Adv. firmaet Wiersholm v/Advokat Ståle O Meleng, har styret hatt begrenset befattning og arbeid med denne saken. Styret har imidlertid bidratt med å gi relevante opplysninger og innspill til saksøkernes tilsvarende og for øvrig, på lik linje med samtlige saksøkere, blitt holdt løpende orientert om status i arbeidet og sakens utvikling. Styret forventer nå utfallet av saken som behandles i Skien tingrett i tidsrommet 30. august til 2. september.

Styret har, også for siste år, hatt innvendinger mot flere punkter i årsavregningen fra KR og disse er, med to unntak, akseptert og korrigert av KR. Det som ikke er akseptert av KR er styrets avvisning av kostnader til innvendig maling av leilighetene, samt div. kostnader til utvendig vedlikehold og utskiftninger (som etter KR's oppfatning skal inngå i felleskostnader som fordeles etter bruksperiode). KR har, etter en tids diskusjon, valgt å ta disse kostnadene ut av årsavregningen, men da med forbehold om at det er uenighet rundt dette punktet og at beløpet blir balanseført (hos KR) frem til saken er avgjort av domstolen.

Det vises i denne sammenheng til note 5 til årsregnskapet og styret gjør spesielt oppmerksom på at en ev. rettskraftig avgjørelse i sameiernes disfavør vil ha konsekvenser for årsoppgjøret for 2021, budsjett for 2022 og nivå på fremtidige felleskostnader.



BUDSJETT 2022

Budsjettet er, i stor grad, basert på tidligere års regnskap hvor avregning av felleskostnader fra KR er en viktig faktor. Her er det, som nevnt fortsatt uavklarte forhold knyttet til kostnader for vedlikehold og utskifninger og budsjettet som fremlegges for årsmøtet er basert på at sameierne når frem med sine synspunkter i denne saken.

Basert på den (forbeholdne) avregning av felleskostnader som er foretatt for 2021 og en forutsatt kostnadsøkning på ca. 5 % inneværende år, har styret sett seg nødt til, for første gang siden 2015, å øke felleskostnadene som innkreves fra leilighetseierne. For å få et budsjett i balanse økes felleskostnadene med ca. 18.5 % inneværende år. Dette gjøres ved en tilsvarende økning av de månedlige innbetalinger f.o.m juli 2022, mens det som er for lite innbetalt for årets første seks måneder vil bli fakturert som et engangsbeløp med forfall samme dag som tilbakeleien for andre kvartal 2022 kommer til utbetaling.

For årene for 2020 og 2021 ble det, i tillegg til det ordinære styrehonorar, foreslått og vedtatt utbetalt et ekstraordinært styrehonorar som følge av ekstra stor arbeidsbelastning. Styrene ser ingen grunn til å foreslå noe tilsvarende i år, da arbeidsmengden har normalisert seg og det foreslås derfor et ordinært styrehonorar på nivå med tidligere år, kr 100 000.

FELLESGJELD

I 2021 har 3 leilighetseiere valgt å innfri sin andel av sameiets fellesgjeld og det er ved utgangen av året 12 seksjoner som er beheftet med fellesgjeld i sameiet. Lånevilkårene for sameiets felleslån i Skagerrak Sparebank er f.t. en rente på Nibor + 250 pkt. (p.t. til sammen 3,75%) med en gjenværende løpetid på 14 år og 4 mnd. og med nedbetaling etter annuitetsprinsippet. Styret er fortsatt av den oppfatning at de fleste vil kunne oppnå bedre vilkår ved refinansiering til personlig lån i Skagerrak Sparebank eller «egen bank» og oppfordrer leilighetseiere med fellesgjeld til å benytte seg av de muligheter som finnes til å innfri sin andel av fellesgjelden to ganger i året.

EIERSKIFTER

I 2021 ble det omsatt 12 seksjoner i sameiet, og vi ønsker nye leilighetseiere velkommen, både til resorten og som deltakere i sameiet. Omsetning av leiligheter i de to andre sameiene fordeler seg med 4 for S2 og 5 for S3. Styret registrerer at det er økt etterspørsel etter leiligheter med tilhørende stigen priser og svært få leiligheter til slags.

AVSLUTNING

Styret har et godt samarbeid med styret i S2 og er innstilt på å fortsette dette i årene som kommer. Styremedlem Siri Carlsen Græsli, som er på valg for en periode på to år, har akseptert valgkomiteens forespørsel og stiller til gjenvalg. Det vises for øvrig til valgkomiteens innstilling.

Styret vil takke for alle de positive og hyggelige kontakter vi har hatt med seksjonseiere i sameiet gjennom året. Årsmøtet avholdes på Teams tirsdag 21. juni og styret anmoder sameiere som ikke kan eller ønsker å delta i møtet om å sende fullmakt, ev. med stemmeinstruks, til styrets leder eller et av styrets medlemmer.

Til slutt minner vi om at det er viktig at styret holdes løpende orientert om alle endringer i seksjonseierens e-post adresser, adresser og telefonnumre osv. for at vår informasjon skal nå ut til dere alle. Denne informasjonen skal meddeles til vår forretningsfører Grant Thornton fortløpende *til e-post adresse: sahar.arshad@no.gt.com eller ystanes@no.gt.com.*

Representanter for KR vil, som vanlig, bli invitert til å gi en orientering i etterkant av det formelle årsmøtet, men slik deltagelse er ikke bekreftet p.t.

Oslo, den 24. mai 2022
I styret for Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort I

Roy Styve
Styrets leder

Siri Carlsen Græsli
Styremedlem

Knut Haaland
Styremedlem



Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort I

Resultatregnskap for perioden 1. januar til 31. desember

	Noter	2021	2020
Driftsinntekter			
Innkrevde felleskostnader		1 001 340	1 001 340
Andre inntekter	1	66	2 425
<i>Sum driftsinntekter</i>		1 001 406	1 003 765
Driftskostnader			
Honorarer m.v. tillitsvalgte	2	142 625	154 140
Revisjonshonorar	3	10 375	10 250
Forretningsførerhonorar		153 350	166 441
Konsulenthonorar/andre honorar	4	50 000	50 000
Kostnader sameie	5	771 451	566 336
Andre driftskostnader	6	12 724	18 810
<i>Sum driftskostnader</i>		1 140 525	965 977
Driftsresultat		(139 119)	37 788
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		6 767	13 941
<i>Resultat av finansposter</i>		6 767	13 941
Årsresultat før låneposter		(132 352)	51 729
Låneposter			
Innkrevde kapitalkostnader		1 477 789	1 815 445
Rentekostnader lån		(519 883)	(757 615)
Innfrielse andel fellesgjeld		4 114 059	1 453 432
<i>Resultat av låneposter</i>	8	5 071 965	2 511 262
Årsresultat		4 939 613	2 562 991
Overføringer			
Betalt avdrag lån (reduksjon fordring sameiere)	8	5 071 965	2 511 262
Resultat av drift overf. egenkapital	7	(132 352)	51 729
<i>Sum overføringer</i>		4 939 613	2 562 991



Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort I

Balanse pr. 31. desember

Eiendeler

	Noter	2021	2020
Anleggsmidler			
Langsiktig fordring på sameiere (ad felleslån)	9	15 819 555	20 891 520
Sum anleggsmidler		15 819 555	20 891 520
Omløpsmidler			
Utestående fordringer seksjonseiere	10	0	1 301
Utestående fordringer tilbakeleie	10	1 152 729	627 832
Andre kortsiktige fordringer		9 108	40 917
Driftskonto bank		43 700	1 141 618
Plasseringskonto bank		3 101 015	1 221 248
Sum omløpsmidler		4 306 552	3 032 917
Sum eiendeler		20 126 107	23 924 437

Egenkapital og gjeld

Egenkapital

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	766 798	899 150
Sum egenkapital	7	766 798	899 150

Gjeld

Langsiktig gjeld			
Pante - og gjeldsbrevlån (felleslån)	8,9	15 819 555	20 891 520
Sum langsiktig gjeld		15 819 555	20 891 520
Kortsiktig gjeld			
Forsuddsbetalte felleskostnader		21 094	49 446
Leverandørgjeld		113 885	47 972
Påløpte renter		86 595	100 874
Påløpte avdrag		145 475	181 492
Annen kortsiktig gjeld	11	3 172 705	1 753 983
Sum kortsiktig gjeld		3 539 754	2 133 767
Sum gjeld		19 359 309	23 025 287
Sum egenkapital og gjeld		20 126 107	23 924 437

Oslo, den 24. mai 2022

Roy Styve
Styreleder

Knut Haaland
Styremedlem

Siri Karlsen Græsli
Styremedlem



Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort I

Noter til regnskapet

31. desember 2021

Regnskapsprinsipper

Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk, og det benyttes regnskapsprinsipper for små foretak.

Inntekter

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig (transaksjonstidspunktet).

Hovedregler for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende er benyttet for klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Gjeld føres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer vurderes til pålydende etter fradrag for eventuell avsetning til forventet tap.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sameiets fellesgjeld. Dette skjer normalt to ganger i året, 1. mai og 1. november, og hele restbeløpet må nedbetales. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseierne inntektsføres det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som reduksjon av fordring på sameiere. Innbetaling fra seksjonseier går direkte videre til långiver Skagerrak Sparebank, og påvirker ikke sameiets likviditet. Långiver sletter sitt pant i seksjonene som innfrir sin andel av fellesgjeld. Se også note 8 for ytterligere informasjon om felleslånet.

Oppstillingsplan

I resultatregnskapet vises et resultat før og etter låneposter, hvor resultat før låneposter er lik resultat fra driften. I balansen står felleslån i Skagerrak Sparebank bokført som langsiktig gjeld. Motpost til denne gjeldsposten er en fordring på de sameiere som har en andel av felleslånet.

1. Andre inntekter

	2021	2020
Fakturert driftsselskap for leie i året	5 439 317	3 259 787
Tilbakeleie til sameiere (utbetalt og avsatt)	-5 439 317	-3 259 787
Andre inntekter (gebyrer mv)	66	2 425
Sum	66	2 425



Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort I

2. Honorarer m.v. tillitsvalgte

	2021	2020
Styrehonorar	125 000	140 000
Arbeidsgiveravgift	17 625	14 140
Sum	142 625	154 140

3. Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 375.

4. Konsulenthonorar/andre honorar

	2021	2020
Juridisk bistand	50 000	50 000
Sum	50 000	50 000

5. Kostnader sameie

	2021	2020
Andel felleskostnader Kragerø Resort	730 285	529 573
Andel forsikring	28 479	24 440
Andel festeavgift	12 687	12 323
Sum	771 451	566 336

Det er gjort avsetning for avregning av felleskostnader fra Kragerø Resort i 2021 med de forbehold som er nevnt i styrets årsrapport.

6. Andre driftskostnader

	2021	2020
Kostnader tillitsvalgte, styremøter og årsmøte	2 737	5 510
Bankgebyr/andre gebyr	9 987	13 300
Sum	12 724	18 810

7. Egenkapital

Egenkapital pr. 1. januar 2021	899 150
Årets resultat	-132 352
Egenkapital pr. 31. desember 2021	766 798



Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort I

8. Pante - og gjeldsbrevlån

Felleslån (IN-lån) Skagerrak Sparebank

Låneform	Annuitet
Nominell rente pr. 31.12.21	3,19 %
Innfrielses dato	01.05.2036
Opprinnelig lånebeløp 2007	135 021 250
Innfridd andel felleslån tidligere år	-88 798 267
Innfridd andel felleslån i år	-4 114 059
Nedbetalt tidligere år, ordinære avdrag	-25 331 463
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	-957 906
Restsaldo pr. 31.12.2021	15 819 555

9. Langsiktig fordring på sameiere

Posten er en fordring på de av sameierne som har en andel av felleslånet. Lånet finansierer eiendeler eid av sameierne, og sameiet har dermed en fordring på den enkelte lik andel av lånet. Fordringen reduseres i takt med nedbetaling av lånet.

Fordring på sameiere pr. 1. januar 2021	20 891 520
Innfrielse fra sameiere i 2021	-4 114 059
Nedbetaling av lån i 2021, ordinære avdrag	-957 906
Fordring på sameierne pr. 31. desember 2021	15 819 555

10. Utestående fordringer

Utestående fordringer sekjsonseiere

Denne posten gjelder utestående fellesutgifter pr. desember 2021. Alle poster er innfridd pr. 31.12.21.

Utestående fordringer tilbakeleie

Posten gjelder leie fakturert Kragerø Resort. Av posten gjaldt kr 706 451 faktura med forfall 04.01.22. Beløpet ble innbetalt 14. januar.

11. Annen kortsiktig gjeld

Posten består av skyldig tilbakeleie til sameierne for 4. kvartal 2021, avregnet og utbetalt i februar 2022. Inkludert er også tilbakeholdt leiebeløp til dekning av omkostninger vedr. søksmål samt avsetninger for påløpte kostnader, herunder avregning av felleskostnader fra Kragerø Resort for 2021.



Til årsmøtet i Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort I sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 132.352. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

10.06.2022 13.35.23

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signatur(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.