



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 745 164
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET CHR. KROHGSGATE 2
Forretningsadresse: c/o Newsec Basale AS
Munkedamsveien 45B
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Vibeche T. Hatlebrekke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 09.03.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	5 714 143	6 490 021
Sum inntekter		5 714 143	6 490 021
Kostnader			
Lønnskostnad	5	129 856	121 730
Annen driftskostnad	3, 3, 3, 3	5 599 616	6 385 302
Sum kostnader		5 729 472	6 507 032
Driftsresultat		-15 329	-17 011
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			3 034
Annen finansinntekt		17 956	15 131
Sum finansinntekter		17 956	18 165
Annen rentekostnad		2 627	1 155
Sum finanskostnader		2 627	1 155
Netto finans	2	15 329	17 011
Ordinært resultat før skattekostnad		0	-1
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	-1
Årsresultat	2	0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	107 521	27 708
Andre fordringer	4	267 716	69 833
Sum fordringer		375 237	97 541
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 011 308	2 836 471
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 011 308	2 836 471
Sum omløpsmidler		3 386 545	2 934 012
SUM EIENDELER		3 386 545	2 934 012
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6, 7	588 748	588 748
Sum opptjent egenkapital		588 748	588 748
Sum egenkapital		588 748	588 748
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	74 934	912 571
Skyldige offentlige avgifter	4		4 230
Annen kortsiktig gjeld	4	2 722 864	1 428 463
Sum kortsiktig gjeld		2 797 797	2 345 264
Sum gjeld		2 797 797	2 345 264
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 386 545	2 934 012



KPMG AS
Smedestveien 2
Postboks 7300 Majorstuen
0306 Oslo

Telefon +47 02065
Fax +47 22 60 96 01
Internett www.kpmg.no
Enterprise 935 174 677 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Chr. Krohsgate 2

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Chr. Krohsgate 2s årsregnskap som viser et overskudd på kr 0. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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 oppfylt 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 består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 rettvisende 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

Et selskap som er registrert i Brønnøysundregistrene er ikke garantert for å være registrert i andre registre.

Medlemsregisteret er tilgjengelig på www.brno.no

1. FEBRUAR

Utdr.	Erstatning	Måned	Styre
År	Erstatning	Måned	Styre
År	Erstatning	Måned	Styre
År	Erstatning	Måned	Styre
År	Erstatning	Måned	Styre
År	Erstatning	Måned	Styre
År	Erstatning	Måned	Styre
År	Erstatning	Måned	Styre
År	Erstatning	Måned	Styre
År	Erstatning	Måned	Styre



Uavhengig revisors beretning - 2017 - Sameiet Chr. Krohngate 2

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 og årsberetningen. 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 rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med ledelsen 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 øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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.

Oslo, 7. juni 2018
KPMG AS

Geir Moen
Statsautorisert revisor






Resultatregnskap			
Sameiet Chr. Krohgsgate 2			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Annen driftsinntekt	2	5 714 143	6 490 021
Sum driftsinntekter		5 714 143	6 490 021
Lønnskostnad	5	129 856	121 730
Vedlikehold	3	2 328 672	3 964 873
Driftskostnader eiendom	3	2 898 108	2 043 966
Forvaltning	3	368 338	369 399
Annen driftskostnad	3	4 497	7 063
Sum driftskostnader		5 729 472	6 507 032
Driftsresultat		-15 329	-17 011
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	3 034
Annen finansinntekt		17 956	15 131
Annen rentekostnad		2 627	1 155
Resultat av finansposter	2	15 329	17 011
Årsresultat	2	0	0



Balanse			
Sameiet Chr. Krohsgate 2			
Eiendeler	Note	2017	2016
Fordringer			
Kundefordringer	4	107 521	27 708
Andre kortsiktige fordringer	4	267 716	69 833
Sum fordringer		375 237	97 541
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 011 308	2 836 471
Sum omløpsmidler		3 386 545	2 934 012
Sum eiendeler		3 386 545	2 934 012
Egenkapital og gjeld			
Annen egenkapital	6, 7	588 748	588 748
Sum opptjent egenkapital		588 748	588 748
Sum egenkapital		588 748	588 748
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	74 934	912 571
Skyldig offentlige avgifter	4	0	4 230
Annen kortsiktig gjeld	4	2 722 864	1 428 463
Sum kortsiktig gjeld		2 797 797	2 345 264
Sum gjeld		2 797 797	2 345 264
Sum egenkapital og gjeld		3 386 545	2 934 012

Oslo, 19.04.2018
Styret i Sameiet Chr. Krohsgate 2

 Kjetil Hogne Krutnes styreleder	 Gunnar Moen styremedlem	 Vidar Langmoen styremedlem
---	---	--

Sameiet Chr. Krohsgate 2 Side 1



Sameiet Chr.Krohgsgate 2 Noter 2017

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring skjer ved leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Sameieknstnader

Merverdiavgiften på sameieknstnadene er ikke trukket ut fra resultatallene. Tilsvarende er refusjonene av merverdiavgiften fra sameierene ikke trukket ut fra driftsinntektene. Driftsinntektene og driftskostnadene vises derfor brutto inklusiv merverdiavgift.

Note 2 Refusjon fellesutgifter/gjeld til sameiere/overdekning FK

	2017	2016
Sum driftskostnader	5 729 472	6 507 032
Netto finansresultat	-15 329	-17 011
	5 714 143	6 490 021
Netto kostnad til utligning	5 714 143	6 490 021
Utfakturert a-konto inkl. avregning	-5 714 143	-6 490 021
Netto resultat overføres til annen egenkapital	-	-



Sameiet Chr.Krohgsgate 2 Noter 2017

Note 3 Driftskostnader eiendom

	2017	2016
Strøm og varme	988 017	501 079
Vaktmester	557 382	286 264
Offentlige avgifter	97 041	189 974
Renovasjon	216 472	91 917
Vakthold/alarm	41 532	66 668
Renhold	172 855	238 328
Telefon/overføring	17 519	5 289
Rekvisita/div. drift	51 908	7 380
Brannvern/Internkontroll	578 583	301 487
Forholdsmessig mva (2016)	-	205 201
Honorar konsulenter	4 322	-
Forsikring	171 478	150 378
Sum driftskostnader	2 898 108	2 043 966

Intervallbundne arbeider	887 960	279 848
Utskiftninger*	793 378	3 030 176
Leietakertilpasninger	-	4 140
Heis/rulletrapp	88 928	181 294
Andre tekniske installasjoner	277 146	218 511
VVS	135 372	85 805
Utendørs	121 532	98 249
Bygningsmessige reparasjoner	24 356	66 852
Sum vedlikehold	2 328 672	3 964 873

Honorar til forretningsfører inkl. teknisk forvaltning	348 588	350 087
Revisjonshonorar	19 750	19 313
Honorar revisor for annen bistand	-	-
Sum forvaltning/revisjon	368 338	369 399
Annen driftskostnad (Bankgebyrer)	4 497	66 471

*Utskiftninger i 2016 besto i hovedsak av kostnader fra heisprosjektet

Note 4 Fordringer/ gjeld

	2017	2016
Andre fordringer		
Debetposter leverandørreskontro	124 475	-
Forskuddsbetalte driftskostnader	-	4 596
Forskuddsbetalt forsikring	46 682	65 237
Andre fordringer 31.12	171 157	69 833

Kortsiktig fordring mot sameierne		
Christian Kroghs gate 2 AS	204 081	27 708
CK2 Nye Seksjoner AS	-	-
Vrio Eiendom AS	-	-
Sum fordringer mot sameierne	204 081	27 708

Kortsiktig gjeld til sameierne		
Christian Kroghs gate 2 AS	1 432 308	464 606
CK2 Nye Seksjoner AS	203 278	64 815
Vrio Eiendom AS	377 690	44 166
Sum gjeld til sameierne	2 013 276	573 588

Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	74 934	912 571
Skyldig offentlige avgifter	-	4 230
Påløpte prosjektkostnader	-	691 875
Påløpt vedlikehold/utskiftning	261 188	-
Påløpt forvaltningshonorar Newsec Basale	-	13 000
Påløpte felleskostnader	323 400	606 088
Påløpt styrehonorar	125 000	117 500
Annen kortsiktig gjeld	96 559,58	-
Forskudd fra kunder	1 916 716	-
Sum kortsiktig gjeld	2 797 797	2 345 264



Sameiet Chr.Krohgsgate 2 Noter 2017

Note 5 Lønnskostnader og honorarer

Selskapet har ingen ansatte og har følgelig ikke etablert OTP. Selskapet har ingen daglig leder. Det er heller ikke gitt lån/stilt sikkerhet for lån til styrets medlemmer. Newsec Basale AS er forretningsfører for sameiet.

Utbetaling styrehonorar:

	2017	2016
Utbetalt til representanter Oslo Areal AS (inkl.mva)	87 500	87 500
Bjørn Monsen	30 000	30 000
Totalt utbetalt	117 500	117 500

Styremiddag og avslutning for Bjørn Monsen	4 856	0
Avsatt styrehonorar og arbeidsgiveravgift	125 000	121 730
Totalt	129 856	121 730

Note 6 Eiere representert i selskapets styre mv.

EIER:

EIERANDEL

REPRESENTERT VED:

Andel av bygning - sameiebrøk	31.12.2017	
Christian Kroghs gate 2 AS	81,00 %	Styrerepresentanter fra Oslo Areal AS
CK2 Nye Seksjoner AS	11,30 %	Styrerepresentanter fra Oslo Areal AS
Vrio Eiendom AS	7,70 %	Vidar Langmoen
SUM	100,00 %	

Note 7 Annen egenkapital

	Christian	CK2 Nye	Vrio Eiendom AS	Sum
Annen egenkapital 01.01	476 886	66 529	45 334	588 748
Årets resultat	-	-	-	-
Annen egenkapital 31.12	476 886	66 529	45 334	588 748

Selskapets egenkapital består av akkumulert driftsresultat som ikke har blitt avregnet mot seksjonseierne. Seksjonseierens andel av egenkapitalen tilsvarer eierandel i sameiet 31.12.2017, ref note 7.