



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 426 126
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KINOHAVEN TERRASSE
Forretningsadresse: v/Ringbo BBL
Hvervenmoveien 49
3511 HØNEFOSS

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: Anne-Kristin Kvamme
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

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, 19.10.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	1 081 258	947 993
Sum inntekter		1 081 258	947 993
Kostnader			
Annen driftskostnad	3, 5	1 514 019	871 085
Sum kostnader		1 514 019	871 085
Driftsresultat		-432 761	76 908
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 102	1 131
Sum finansinntekter		1 102	1 131
Annen finanskostnad		8 872	
Sum finanskostnader		8 872	
Netto finans		-7 770	1 131
Ordinært resultat før skattekostnad		-440 531	78 039
Ordinært resultat etter skattekostnad		-440 531	78 039
Årsresultat		-440 531	78 039
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	-440 531	78 039
Sum overføringer og disponeringer		-440 531	78 039



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		193 027	150 282
Sum fordringer		193 027	150 282
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		347 115	332 639
Sum omløpsmidler		540 142	482 921
SUM EIENDELER		540 142	482 921
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	6	10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		10 000	10 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-94 017	346 514
Sum opptjent egenkapital		-94 017	346 514
Sum egenkapital		-84 017	356 514
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	454 107	
Sum annen langsiktig gjeld		454 107	
Sum langsiktig gjeld		454 107	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		148 490	101 389
Forskudd fra kunder		21 562	25 018
Sum kortsiktig gjeld		170 052	126 407
Sum gjeld		624 159	126 407
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		540 142	482 921



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 248607

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 426 126
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KINOHAVEN TERRASSE
Forretningsadresse: Sundgata 7
3510 HØNEFOSS

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: Anne-Kristin Kvamme
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 981 426 126
SAMEIET KINOHAVEN TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	1 081 258	947 993
Sum inntekter		1 081 258	947 993
Kostnader			
Annen driftskostnad	3, 5	1 514 019	871 085
Sum kostnader		1 514 019	871 085
Driftsresultat		-432 761	76 908
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 102	1 131
Sum finansinntekter		1 102	1 131
Annen finanskostnad		8 872	
Sum finanskostnader		8 872	
Netto finans		-7 770	1 131
Ordinært resultat før skattekostnad		-440 531	78 039
Ordinært resultat etter skattekostnad		-440 531	78 039
Årsresultat		-440 531	78 039
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	-440 531	78 039
Sum overføringer og disponeringer		-440 531	78 039



Organisasjonsnr: 981 426 126
SAMEIET KINOHAVEN TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		193 027	150 282
Sum fordringer		193 027	150 282
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		347 115	332 639
Sum omløpsmidler		540 142	482 921
SUM EIENDELER		540 142	482 921
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	6	10 000	10 000
Sum innskutt egenkapital		10 000	10 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-94 017	346 514
Sum opptjent egenkapital		-94 017	346 514
Sum egenkapital		-84 017	356 514
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	454 107	
Sum annen langsiktig gjeld		454 107	
Sum langsiktig gjeld		454 107	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		148 490	101 389
Forskudd fra kunder		21 562	25 018



Sum kortsiktig gjeld	170 052	126 407
Sum gjeld	624 159	126 407
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	540 142	482 921



Organisasjonsnr: 981 426 126
SAMEIET KINOHAVEN TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

5

Lønn og ytelser

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, da det ikke er ansatte i sameiet. Det er heller ikke utbetalt noe styrehonorar lønn.

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	14588.00	13750.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	14588.00	13750.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere



Sameiet Kinohaven Terrasse

Årsrapport for 2021

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Sameiet Kinohaven Terrasse

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	2	<u>1 081 258</u>	<u>947 993</u>
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	3, 5	<u>1 514 019</u>	<u>871 085</u>
Driftsresultat		<u>-432 761</u>	<u>76 908</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 102	1 131
Annen finanskostnad		<u>8 872</u>	<u>0</u>
Netto finansposter		<u>-7 770</u>	<u>1 131</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-440 531</u>	<u>78 039</u>
Årsresultat		<u>-440 531</u>	<u>78 039</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	<u>-440 531</u>	<u>78 039</u>



Sameiet Kinohaven Terrasse

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Forskuddsbetalte kostnader		<u>193 027</u>	<u>150 282</u>
Sum fordringer		<u>193 027</u>	<u>150 282</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>347 115</u>	<u>332 639</u>
Sum omløpsmidler		<u>540 142</u>	<u>482 921</u>
Sum eiendeler		<u>540 142</u>	<u>482 921</u>

SS



Sameiet Kinohaven Terrasse

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Annen innskutt egenkapital	6	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>10 000</u>	<u>10 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	<u>-94 017</u>	<u>346 514</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-94 017</u>	<u>346 514</u>
Sum egenkapital		<u>-84 017</u>	<u>356 514</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	<u>454 107</u>	<u>0</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>454 107</u>	<u>0</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		148 490	101 389
Forskudd fra kunder		21 562	25 018
Sum kortsiktig gjeld		<u>170 052</u>	<u>126 407</u>
Sum gjeld		<u>624 159</u>	<u>126 407</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>540 142</u>	<u>482 921</u>

31. desember 2021
Hønefoss, 28. februar 2022

Arnulf Daniloff
Styrets leder

Hilde Anny Næss
Styremedlem

Anne Dorothea Hallingby
Styremedlem

Ståle Strømsodd
Styremedlem



Sameiet Kinohaven Terrasse

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. I Sameiet foretas det skattemessig brutto deltakerligning. Felleskostnadene dekkes av sameierne. Renter, eiendeler og gjeld fordeles på sameierne.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
Fakturert felleskostnader	1 081 215	945 500
Avregning Sundhaven og Grønnlivillaen	-5 457	-7
Fakturert eierskiftgebyr	5 000	2 500
Andre driftsinntekter	500	0
	<u>1 081 258</u>	<u>947 993</u>

Note 3 - Driftskostnader

	2021	2020
Forsikring inkl. medlemskap HS	64 276	66 741
Forretningsførrel	89 130	88 494
Møteutgifter og diverse kostnader	17 372	7 546
Revisjon	14 588	13 750
Sum	<u>185 366</u>	<u>176 531</u>
Vaktmester, bygg/anlegg	117 609	133 430
Vaktmester, garasje/felles	14 908	16 914
Vaktmester, brøyt/kost	33 129	37 586
Sum	<u>165 646</u>	<u>187 930</u>
Vedlikehold av bygg og installasjoner	63 623	67 014
Kommunale avgifter: Vannmåler for fellesanlegg	1 310	-154
Drift av heis inkl alarm	59 701	45 462
Drift av brannvarsling	37 036	43 846
Kabel-TV årlig avgift	175 650	143 085
Felleskostnad : Leie av felles vaskeplass i p-hus	12 908	12 816
Innvendig renhold av fellesarealer	53 140	51 810
Strøm til fellesarealer og heis	56 946	20 475
Strøm til VK i nedkjøring og utelys M-2	37 964	13 650
Service på garasjeport	2 244	2 164
Sum	<u>500 522</u>	<u>400 168</u>
Sum	<u>851 534</u>	<u>764 629</u>
Utbedring ekstraordinært vedlikehold - fasader/takvinduer	653 948	100 000
Kontorrekvisita	4 375	4 375
Oppgjør eierskifte	4 162	2 081
Sum	<u>662 485</u>	<u>106 456</u>
Sum	<u>1 514 019</u>	<u>871 085</u>

88



Sameiet Kinohaven Terrasse

Noter til regnskapet for 2021

Note 4 - Gjeld

<i>Langsiktig gjeld</i>	2021	2020
Lån til kredittinstitusjoner	454 107	0

Note 5 - Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, da det ikke er ansatte i sameiet. Det er heller ikke utbetalt noe styrehonorar lønn.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2021	2020
Revisjon	14 588	13 750

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 6 - Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	10 000	346 514	356 514
Årsresultat	0	-440 531	-440 531
Egenkapital 31.12.	10 000	-94 017	-84 017

Egenkapitalen er negativ. Dette skyldes store investeringer som er gjort i 2021.

Sameiet har tatt opp lån for å dekke disse investeringene.

Planen for å hente inn den negative egenkapitalen er gjennom høyere inntekter fra sameierne i form av høyere felleskostnader.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Arnemannsveien 3
3510 Honefoss

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Sameiet Kinohaven Terrasse

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kinohaven Terrasse som 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets 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 konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Hønefoss, 2. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Eivind Lien
statsautorisert revisor

Pennep.Dokumentnr: 6H66Z 5L24J-CN8K8 NPLIE G2K77 WELU1



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."

Eivind Lien

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-676209

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-02 10:58:09 UTC



Penneo DokumentpakkeID: BH468Z-5L24J-CN8K8-NPLJE-GZKP7-WELUJ

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>