



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 184 631
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET EDV MUNCHSVEI 2
Forretningsadresse: Edvard Munchs vei 23
3770 KRAGERØ

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: Inger Naper
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2021

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, 13.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntrukne fellesutgifter		1 447 337	1 344 775
Andre leieinntekter		135 000	132 000
Sum inntekter		1 582 337	1 476 775
Kostnader			
Avskrivning	3	123 787	86 266
Annen driftskostnad	2	1 587 681	990 307
Sum kostnader		1 711 468	1 076 573
Driftsresultat		-129 131	400 202
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		261	752
Sum finansinntekter		261	752
Annen finanskostnad		93 910	51 421
Sum finanskostnader		93 910	51 421
Netto finans		-93 649	-50 669
Ordinært resultat før skattekostnad		-222 780	349 533
Ordinært resultat etter skattekostnad		-222 780	349 533
Årsresultat		-222 780	349 533
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-222 780	349 533
Sum overføringer og disponeringer		-222 780	349 533



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 5, 6	3 900 083	1 293 018
Sum varige driftsmidler		3 900 083	1 293 018
Sum anleggsmidler		3 900 083	1 293 018
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		130 168	603 120
Sum fordringer		130 168	603 120
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		310 254	384 160
Sum omløpsmidler		440 422	987 280
SUM EIENDELER		4 340 505	2 280 298
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4, 6	226 333	734 411
Sum opptjent egenkapital		226 333	734 411
Sum egenkapital		226 333	734 411



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 521 172	1 339 739
Sum annen langsiktig gjeld		3 521 172	1 339 739
Sum langsiktig gjeld		3 521 172	1 339 739
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		160 159	141 399
Annen kortsiktig gjeld	5, 6	432 841	64 749
Sum kortsiktig gjeld		593 000	206 148
Sum gjeld		4 114 172	1 545 887
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 340 505	2 280 298



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 435674

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 184 631
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET EDV MUNCHSVEI 2
Forretningsadresse: Edvard Munchs vei 23
3770 KRAGERØ

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: Inger Naper
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2021

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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 985 184 631
SAMEIET EDV MUNCHSVEI 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Inntrukne fellesutgifter		1 447 337	1 344 775
Andre leieinntekter		135 000	132 000
Sum inntekter		1 582 337	1 476 775
Kostnader			
Avskrivning	3	123 787	86 266
Annen driftskostnad	2	1 587 681	990 307
Sum kostnader		1 711 468	1 076 573
Driftsresultat		-129 131	400 202
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		261	752
Sum finansinntekter		261	752
Annen finanskostnad		93 910	51 421
Sum finanskostnader		93 910	51 421
Netto finans		-93 649	-50 669
Ordinært resultat før skattekostnad		-222 780	349 533
Ordinært resultat etter skattekostnad		-222 780	349 533
Årsresultat		-222 780	349 533
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-222 780	349 533
Sum overføringer og disponeringer		-222 780	349 533



Organisasjonsnr: 985 184 631
SAMEIET EDV MUNCHSVEI 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 5, 6	3 900 083	1 293 018
Sum varige driftsmidler		3 900 083	1 293 018
Sum anleggsmidler		3 900 083	1 293 018
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		130 168	603 120
Sum fordringer		130 168	603 120
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		310 254	384 160
Sum omløpsmidler		440 422	987 280
SUM EIENDELER		4 340 505	2 280 298
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4, 6	226 333	734 411
Sum opptjent egenkapital		226 333	734 411
Sum egenkapital		226 333	734 411
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 521 172	1 339 739
Sum annen langsiktig gjeld		3 521 172	1 339 739
Sum langsiktig gjeld		3 521 172	1 339 739



Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		160 159	141 399
Annen kortsiktig gjeld	5, 6	432 841	64 749
Sum kortsiktig gjeld		593 000	206 148
Sum gjeld		4 114 172	1 545 887
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 340 505	2 280 298



Organisasjonsnr: 985 184 631
SAMEIET EDV MUNCHSVEI 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

2

Lønn og ytelser

Det er ingen ansatte i sameiet. Det er ikke utbetalt honorar til styret.

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

Note

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Daglig leder			
Styret			

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	12550.00	15256.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	83422.00	3360.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	95972.00	18616.00

Note



Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Ytre Strandvei 6, NO-3770 Kragere
Postboks 230, NO-3791 Kragere

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

Fax:

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til selskapsmøtet i Sameiet Edv. Munchsvei 2

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Edv. Munchsvei 2 som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 avvike selskapet eller legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.



Building a better
working world

2

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 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 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;
- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Kragerø, 11. juni 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Tone Mari Flatland
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Sameiet Edv. Munchsvei 2

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pennco Dokumentnøkkel: ESNH6-PEDZN-ETQEZ-UJZBS-4F3YV-FGOC



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."

Tone Mari Flatland

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2495689

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-06-11 11:47:49Z



Penneo Dokumentnøkkel: ESNH6-PEDZN-ETQEZ-UJZBS-4F3YV-FGOC1

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>



Sameiet Edv. Munchsvei 2

Årsrapport for 2020

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



ÅRSBERETNING 2020

Sameiet Edvard Munchs vei 2

Virksomhetens art og hvor den drives: «Sameiet Edv. Munchs vei 2» ble dannet på stiftelses møte den 6. februar 1992. Selskapet driver et leilighetsbygg i Kragerø Kommune.

Sameiet Edvard Munchs vei 2 også benevnt «Kragerø Seniorsenter» består nå av 46 leiligheter spesielt utformet med tanke på eldre og funksjonshemmede.

Av disse er 30 leiligheter i privat eie, mens 16 enheter er i Kragerø Kommunes Boligstiftelse «KBBL's» eie. Disse leies av Kragerø Kommunes «Etat for Helse og Omsorg».

Sameiet Edvard Munchs vei 2 har romslige fellesarealer som alle kan gjøre bruk av.

Sameiets hager er godt beplantet med blomster og stauder rundt anlegget. Videre er det en stor og attraktiv Takterrasse i 3. etasje mot sydøst, fortau, gangarealer.

Parkering: Sameiet eier også 33 parkeringsplasser mot vei, pluss 5 parkeringsplasser på plan over tidligere garasjer mot nordøst.

Oversikt over utvikling, drift, investeringer og resultat

De to nybygde leilighetene ble utleid i høsten 2020 – I den forbindelse er det gjort oppjusteringer på utsiden mot nord. Mye arbeid med utearealer – vasket stener – fjernet Berberis busker – plantet – etc.

Malt utvendige murvegger gule for å få området lysere og vennligere på den siden av bygget. Det er bygget 2 boder til de to nye leilighetene i Tilfluktsrommet.

Månedlig inntekt til Sameiet er kr. 18.000.

Det kan nevnes at Kragerø Kommune tok kr. 18.250 bare i byggesaks gebyr for de to leilighetene.

Andre oppgaver i 2020:

Det er satt opp røyking forbudt skilt på utsiden mot vest og nord

I forbindelse med Corona 19 tiltak: Sprit beholdere og plakater. Det er foreløpig forbrukt nærmere 40 liter etanol.

Sameiet har fått utbetalt kr.10.000 for at beboere på Skrubbodden har fått bruke våre plasser under utbygging av parkeringshus og ferdigstillelse av leiligheter vår og sommer 2020. Selskapet Betonmast har betalt dette.

Røyke problematikken: Det ble sendt Bekymringsmelding til Kragerø Kommune som har medført at røyking på nordsiden (kommunal uteplass) er endret. De som røyker må nå gå



lenger ut mot gaten slik at det ikke sjenerer beboere i 3. etg. Røyking innendørs av beboer i den kommunale delen har vært til stor sjenanse og klager fra beboere i 1. etasje.

Vedkommende er nå (2021) flyttet til et annet bosted i Kragerø Kommune. Problemet er således løst inntil videre.

Terrassen i 3 etasje: Vi har en kjempe flott terrasse som blant annet ble oppgradert forrige driftsår med nye granitt fliser. Blomster kasser er høytrykkspylt, rensed og det ble lagt ned en mengde løk høsten 2019 som gir blomster flor våren 2020 og fremover. Alt treverk ble på forsommeren behandling oljebeis med soppdreper og der hvor de elokserte aluminiumene hadde mistet belegget ble malt tre ganger. For øvrig beplantet, luket vannet, stelt og spylt terrasse.

Alle takrenner ble rensed og spylt. Vi utbedret en begynnende lekkasje på taket. Denne er utbedret. Vi møter snart et behov for å fornye taktekket og en del takrenner.

Drift og vedlikehold av Heisen: Det er kostbart å drifte en Heis. Den er sårbar for skader ved at dørene påkjøres og presses ut av posisjon. Videre kommer naturlig slitasje og behov for utskiftning og oppdatering av drifts- og styrings system for sikker heisdrift. Det fortas løpende service og oppdatering av heisen og sikkerhets systemene rundt denne. 2 direkte telefon linjer fra heis til heis selskap koster kr. 8.300 pr. år.

Ladestrøm til elektriske rullestoler: Da det er flere av beboerne som har behov å lade sine kjøretøy er det montert flere ladeplasser. Det vil bli naturlig for styret å se på fremtidig kostnader for ladestrøm til elektriske kjøretøy og brannsikkerheten i forbindelse med dette. Det er blant annet ikke tillatt å lade via skjøteledninger som vi har avdekket noen ganger. Etter hvert som det blir mange «Elektriske skutere» øker behovet for mer parkering og lade plass.

Hoved inngangsporten: Denne har også i siste driftsår vært utsatt for uønskede påkjørsler som har medført funksjons problemer. Dette er reparert av vaktmester.

Brannsikring: Anlegget har nå også inkorporert de to nye leilighetene, omkostningene er medtatt i bygg kalkylen. Anlegget fungere godt.

Belysning: I forbindelse med oppgradering av belysningen kan vi nå registrer kostands reduksjon hva gjelder innkjøp av pærer og lysrør samt forbruk av EL-kraft.

EL-innkjøp: Innkjøp av EL-kraft gir nå en god kostnadsreduksjon slik som beregnet når investeringer i nytt Ventilasjonsanlegg og belysning ble vedtatt. Dette har til tross for høy KWH pris redusert innkjøp av EL-kraft fra kr. **276.232,-** til kr. **184.214,-** Når dette trekkes frem må vi også ta med at vi nå har kjøling av inn luften når det er behov i den varme årstiden.

Utendørs reparasjoner og vedlikehold: Det koster også å holde utearealene i orden. Her skarpest vekk ugress og vekster som kommer mellom stein og asfalt etc. Arbeid som må gjennomføres hvert eneste år opptil flere ganger. Det skal repareres, strøs, feies og merkes etc.

Det er fortsatt nødvendig å plukke søppel, sigarettstumper og snus poser på sameiets uteområder.



Vask og Vindusvask: Ukentlig vask av lokalene, vask av dørmatter, boning av gulv og en årlig vask av vinduer på sentrale steder i bygget er en vesentlig utgiftspost.

Hage anlegg og innkjøp av blomster inne og ute: Forbindelse med årstidene gjøres en god del med planter og blomster inne og ute.

Høytider: Det pyntes til alle høytider og det flagges ved hoved inngangen.

MVA – REFUSJON: Det ble 2019/2020 igangsatt et stort arbeid med gjennomgang og oppsummering av alle regnskapsførte bilag fra 2018 hvor det var beregnet MVA. Det ble gjennomført «saumfaring» av sameiets drift og driftsrelaterte forutsetninger for en mulighet til å kvalifisere til «virksomhetsdrift for sosial og helse relatert driftsanlegg» som så oppnådde MVA fritak. Dette arbeidet ble avsluttet 10. februar d.å. og resulterte i en MVA refusjon utbetaling i mnd. skiftet Februar/Mars på kr. 377.591,-

Ved en tilfeldig utvalgt kontroll av Skatt Sør ble refusjonen trukket tilbake og sameiet ble samtidig forsøkt tillagt straffeskatt for å ha inkriminert seg selv gjennom søknaden. Styret med statsautorisert skatte revisor fra Ernst & Young reagerte sterkt og anket avgjørelsen omgående. Mottatt beløp er i mellom tiden refundert. Protesten ble i førsteomgang avvist og prosessen fortsetter.

Styret med revisor vet pr. i dag ikke hvor sakene ender. For å komplisere saken ytterligere har Sameiet etter på trykk og anbefaling også sendt inn krav om refusjon for 2019 og mottatt utbetaling. Disse pengene er forsøkt satt på egen konto i påvente av endelig avgjørelse i Skatt Sør. Situasjonen har ført til en svakere likvid situasjon for Sameiet pt.

Hovedtall fra regnskap 2020: Totale Driftsinntekter ble i driftsåret 2020 naturlig nok større enn året 2019 og landet på kr. 1.582.337, - mot fjorårets 1.476.775, - (en økning på kr. 105.562, -)

Totale Driftskostnader kom på kr. 1.711.468, - mot fjorårets kr. 1.076.572, - (en økning på kr. 634.895, -) Økning i driftsutgifter kommer som et resultat av investeringer i anlegget som var beregnet og hvor MVA refusjonen ble benyttet i finansieringen av våre 2 nye leiligheter istedenfor eksternt låneopptak i bank.

Dette gir et driftsresultat på minus kr. - 222.780, - mot fjorårets korrigerte tall kr. 349.533,-

Et medhold i MVA refusjons saken vil for Sameiet kunne medføre en tilbakeføring av inngående avgift kr. 684.000,- i kommende år.

Ordinært resultat etter finanskostnader er da kr. - 222.780,- mot fjor årets pluss resultat på kr. 349.533,- *(Dette må leses mot revisors note 6 i Årsregnskapet!)*

Sameiets kortsiktige og langsiktige gjeld, inkludert alle omkostninger til regnskap og revisor selskapet Ernst & Young med søknader og klager er pr. 31.12.2020 bokført med kr. 4.114.172,- Bokført egenkapital er redusert til kr. 226.333,- *(en reduksjons vesentlig grunnet MVA problematikken på kr. 508.078,-)*

Disponering av årets resultat: Styret innstiller på at årets negative resultat føres mot egenkapitalen. Egenkapital pr. 31.12.2020 er bokført med kr. 226.333,- mot forrige driftsår kr. 734,411, -



Vesentlig endring: Det er ingen vesentlige endringer for driften i dag bortsett fra den vitale uenigheten med Skatt Sør som inntil videre vil forårsake at Sameiets daglige likviditet blir noe anstrengt frem til høsten dette året. Ytterligere fornyelse og ekstra ordinært vedlikehold må således utsettes noe.

Kommende behov for vedlikehold: er fornyelse av Verandadører i 3. etasje mot fjorden Syd Øst. Videre er det behov for oppgradering av takrenner med nedløp samt at hele taktekket på anlegget snart må fornyes. Det var garantert holdbart i 30 år. Sist år har vi foretatt mindre reparasjoner.

Fortsatt drift: På bakgrunn av årets resultat mener styret at forutsetningen for fortsatt drift er oppfylt, og har avlagt regnskap etter denne forutsetning.

Arbeidsmiljø: Selskapet har ingen ansatte

Likestilling: Styret består av 3 kvinner og 2 menn

Ytremiljø: Selskapets drift er ikke til skade for det ytre miljø

Disponering av årets resultat: Årets negative resultat føres mot egenkapital som beskrevet.

Kragerø 01.06.2021

Inger Naper (Leder)

Svein Olsen (Nestleder)

Inger Jacobsen (Styremedlem)

Jens Fredriksen (styremedlem)

Astri Ellegård Jacobsen (Styremedlem KK. KBBL)

Geir Inge Kveldstad (varamedlem)



Sameiet Edv. Munchsvei 2

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Inntrukne fellesutgifter		1 447 337	1 344 775
Andre leieinntekter		135 000	132 000
Sum driftsinntekter		<u>1 582 337</u>	<u>1 476 775</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	3	123 787	86 266
Annen driftskostnad	2	1 587 681	990 307
Sum driftskostnader		<u>1 711 468</u>	<u>1 076 573</u>
Driftsresultat		<u>-129 131</u>	<u>400 202</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		261	752
Annen finanskostnad		93 910	51 421
Netto finansposter		<u>-93 649</u>	<u>-50 669</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-222 780</u>	<u>349 533</u>
Årsresultat		<u>-222 780</u>	<u>349 533</u>
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	<u>-222 780</u>	<u>349 533</u>



Sameiet Edv. Munchsvei 2

Balanse pr. 31. desember

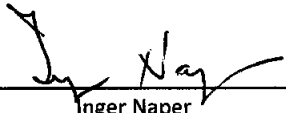
	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 5, 6	<u>3 900 083</u>	<u>1 293 018</u>
Sum varige driftsmidler		<u>3 900 083</u>	<u>1 293 018</u>
Sum anleggsmidler		<u>3 900 083</u>	<u>1 293 018</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		<u>130 168</u>	<u>603 120</u>
Sum fordringer		<u>130 168</u>	<u>603 120</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>310 254</u>	<u>384 160</u>
Sum omløpsmidler		<u>440 422</u>	<u>987 280</u>
Sum eiendeler		<u>4 340 505</u>	<u>2 280 298</u>

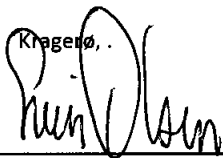



Sameiet Edv. Munchsvei 2

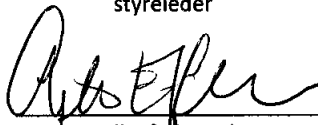
Balanse pr. 31. desember

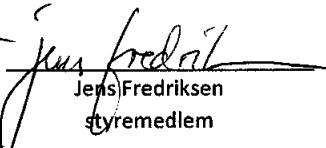
	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4, 6	<u>226 333</u>	<u>734 411</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>226 333</u>	<u>734 411</u>
Sum egenkapital		<u>226 333</u>	<u>734 411</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	<u>3 521 172</u>	<u>1 339 739</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>3 521 172</u>	<u>1 339 739</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		160 159	141 399
Annen kortsiktig gjeld	5, 6	<u>432 841</u>	<u>64 749</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>593 000</u>	<u>206 148</u>
Sum gjeld		<u>4 114 172</u>	<u>1 545 887</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>4 340 505</u>	<u>2 280 298</u>


Inger Naper
styreleder


Svein Olsen
Nestleder


Inger Jacobsen
styremedlem


Åstri Ellegård-Jacobsen
styremedlem


Jens Fredriksen
styremedlem



Sameiet Edv. Munchsvei 2

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring

Inndekning av felleskostnader inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. Inntektsføring av leieinntekter skjer etterhvert som disse påløper.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i sameiet. Det er ikke utbetalt honorar til styret.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2020
Revisjon inkl bistand til teknisk utarbeidelse av årsregnskap	12 550
Andre tjenester	83 422

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Sameiet Edv. Munchsvei 2

Noter til regnskapet for 2020

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	1 379 983	63 860	1 443 843
Tilgang kjøpte driftsmidler	2 730 852	0	2 730 852
Anskaffelseskost 31.12.	4 110 835	63 860	4 174 695
Akk.avskrivning 31.12.	-210 752	-63 860	-274 612
Balanseført pr. 31.12.	3 900 083	0	3 900 083
Årets avskrivninger	121 141	0	121 141
Økonomisk levetid	15 - 20 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Se også note 6 i forhold til kompensasjonsmerverdiavgift.

Note 4 - Egenkapital

	Annen egenkapital
Egenkapital 31.12.	734 410
Korreksjon tidligere år*	-285 297
Egenkapital 01.01.	449 113
Årsresultat	-222 780
Egenkapital 31.12.	226 333

*Korreksjon tidligere år gjelder kompensasjonsmerverdiavgift 2018 og 2019. Se også note 6 for mer informasjon

Note 5 - Fordringer og gjeld

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 860 000	900 000
<i>Pantsatte eiendeler</i>	2020	2019
Bygninger	3 161 384	0
<i>Langsiktig gjeld</i>	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 521 172	1 339 739
<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	2020	2019
Påløpne kostnader	55 250	64 750
Mottatt kompensasjonsmerverdiavgift for 2018	377 591	0
Sum	432 841	64 750



Sameiet Edv. Munchsvei 2

Noter til regnskapet for 2020

Se også note 6 i forhold til mottatt kompensasjonsmerverdiavgift for 2018.

Note 6 - Betingede eiendeler

Sameiet har pr. 31.12.20 en uavklart sak med Skatteetaten knyttet til hvorvidt sameiet oppfyller vilkårene for å kunne kreve merverdiavgiftskompensasjon etter kompensasjonsloven. Kravet er en betinget eiendel og utgjør 1 061 tnok for regnskapsårene 2018 til 2020. Den betingede eiendelen er ikke regnskapsført pr 31.12.20. Den regnskapsmessige effekten knyttet til kravet er korrigert i årsregnskapet 2020. Dette har medført en negativ resultateffekt på 192 tnok og en korreksjon mot egenkapital på 285, samt økning av regnskapslinjen varige driftsmidler i balansen med 584 tnok knyttet til tidligere fradragsføring av inngående merverdiavgift.

Dersom sameiet får medhold saken vil effektene reverseres i årsregnskapet for 2021. Kontanteffekten ved et medhold vil være en innbetaling knyttet til inngående merverdiavgift på 684 tnok. Sameiet har pr. 31.12.20 mottatt 378 tnok i kompensasjonsmerverdiavgift som er klassifisert som gjeld pr 31.12.20 inntil saken er avklart.