



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 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: Vibeche T. Hatlebrekke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.01.2021

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, 29.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 046 103	4 997 165
Sum inntekter	2	6 046 103	4 997 165
Kostnader			
Varekostnad		1 103	
Lønnskostnad	1	120 530	121 730
Vedlikehold		2 302 961	690 787
Driftskostnader eiendom		3 055 523	3 636 676
Forvaltning	1	415 831	389 120
Annen driftskostnad		168 637	163 395
Sum kostnader	2, 3	6 064 585	5 001 708
Driftsresultat		-18 483	-4 543
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 543	1 282
Annen finansinntekt		16 939	10 141
Sum finansinntekter		18 482	11 423
Annen rentekostnad			6 879
Sum finanskostnader			6 879
Netto finans	2	18 482	4 543
Ordinært resultat før skattekostnad		-1	1
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1	1
Årsresultat		-1	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1	
Totalresultat		-1	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4	164 067	23 830
Andre kortsiktige fordringer	4	67 178	264 266
Sum fordringer		231 245	288 096
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 336 509	1 113 586
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 336 509	1 113 586
Sum omløpsmidler		2 567 755	1 401 681
SUM EIENDELER		2 567 755	1 401 681
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		588 748	588 748
Udisponert resultat		-1	
Sum opptjent egenkapital		588 747	588 748
Sum egenkapital	2, 6	588 747	588 748
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	3 001	6 312
Annen kortsiktig gjeld	4	1 976 006	806 621
Sum kortsiktig gjeld		1 979 007	812 933
Sum gjeld		1 979 007	812 933
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 567 755	1 401 681



Resultatregnskap			
Sameiet Chr. Krohngate 2			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftsinntekt		6 046 103	4 997 165
Sum driftsinntekter	2	6 046 103	4 997 165
Varekostnad		1 103	0
Lønnskostnad	1	120 530	121 730
Vedlikehold		2 302 961	690 787
Driftskostnader eiendom		3 055 523	3 636 676
Forvaltning	1	415 831	389 120
Annen driftskostnad		168 637	163 395
Sum driftskostnader	2, 3	6 064 585	5 001 708
Driftsresultat		-18 483	-4 543
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 543	1 282
Annen finansinntekt		16 939	10 141
Annen rentekostnad		0	6 879
Resultat av finansposter	2	18 482	4 543
Ordinært resultat før skattekostnad		-1	0
Ordinært resultat		-1	0
Årsresultat		-1	0

This document has esignatur Agreement-ID: e7485067ttM241773511



Balanse			
Sameiet Chr. Krohgate 2			
Eiendeler	Note	2020	2019
Fordringer			
Kundefordringer	4	164 067	23 830
Andre kortsiktige fordringer	4	67 178	264 266
Sum fordringer		231 245	288 096
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 336 509	1 113 586
Sum omløpsmidler		2 567 755	1 401 681
Sum eiendeler		2 567 755	1 401 681
Egenkapital og gjeld			
Annen egenkapital		588 748	588 748
Udisponert resultat		-1	0
Sum opptjent egenkapital		588 747	588 748
Sum egenkapital	2, 6	588 747	588 748
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	3 001	6 312
Annen kortsiktig gjeld	4	1 976 006	806 621
Sum kortsiktig gjeld		1 979 007	812 933
Sum gjeld		1 979 007	812 933
Sum egenkapital og gjeld		2 567 755	1 401 681
Oslo, 27.01.2021 Styret i Sameiet Chr. Krohgate 2			
<u>Kjetil Hogne Krutnes</u> styreleder	<u>Vidar Langmoen</u> styremedlem	<u>Øyvind Sanden Seier</u> styremedlem	
Sameiet Chr. Krohgate 2			Side 2

This document has esignatur Agreement-ID: e7485067ttM241773511



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Inntektsføring

Leietakere betaler lagerleie og seksjonseierne betaler akonto felleskostnader og gårdeierkostnader. Avregning foretas ved årsavslutning. Inntekter fra felleskostnader presenteres under leieinntekter og felleskostnader. Akonto investeringer og påløpte prosjektkostnader bokføres løpende i balansen og avregnes ved årets slutt. Investeringer aktiveres hos eierne.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatte tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering. Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten.

Sameiekostnader

Merverdiavgiften på sameiekostnadene er ikke trukket ut fra resultatallene. Tilsvarende er refusjonen av merverdiavgiften fra sameierne ikke trukket ut fra driftsinntektene. Driftsinntektene og driftskostnadene vises derfor brutto inklusive merverdiavgift.

Skatt

Sameiet er ikke eget skattesubjekt, og årets skattegrunnlag fordeles på andelseierne til beskatning.



1 Lønnskostnader og honorarer

Sameiet Chr. Krohngate 2 har ikke ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke gitt lån/stilt sikkerhet for lån til styrets medlemmer. Newsec Basale er forretningsfører for sameiet.

Honorarer, inkl. andel ikke fradragsberettiget mva.

	2020	2019
Honorar til revisor for lovpålagt revisjon av årsregnskapet	22 500	21 250
Sum honorarer*	22 500	21 250

*Inkludert som del av forvaltningskostnader

	2020	2019
Styrehonorar inkl. AGA	120 530	121 730
Sum honorarer og andre ytelser	120 530	121 730

2 Refusjon fellesutgifter/gjeld til sameiere/overdekning FK

	2020	2019
Sum driftskostnader	6 064 585	5 001 708
Netto finansresultat	-18 482	-4 543
Sum	6 046 103	4 997 165
Netto kostnad til utligning	6 046 103	4 997 165
Utfakturert a-konto inkl. avregning	-6 046 103	-4 997 165
Netto resultat overføres til annen egenkapital	1	0



3 Driftskostnader eiendom

	2020	2019
Strøm og varme	683 984	963 982
Vaktmester	904 327	714 713
Offentlige avgifter	98 277	110 517
Renovasjon	69 823	127 513
Vakthold/alarm	78 866	62 616
Renhold	361 664	259 532
Telefon/overføring	13 019	8 820
Rekvisita/div. drift	36 137	11 491
Brannvern/internkontroll	246 027	464 180
Skadedyr	19 793	9 782
Heis/rulletrapp	145 217	78 144
VVS	14 471	248 622
Utendørs	99 505	76 048
Bygningsmessige reparasjoner	49 527	33 797
Andre tekniske installasjoner	234 887	466 920
Sum driftskostnader	3 055 523	3 636 676
Intervallbundne arbeider	2 199 256	493 963
Utskiftninger	103 705	196 824
Sum vedlikehold	2 302 961	690 787
Honorar til forretningsfører inkl. teknisk forvaltning	392 731	368 433
Revisjonshonorar	22 500	21 250
Andre honorarer	600	-563
Sum forvaltning mv.	415 831	389 120
Bankomkostninger	4 822	4 409
Tap på krav	0	0
Styremøter	3 019	0
Forsikring	160 795	158 986
Sum annen driftskostnad	168 637	163 395

This document has esignatur Agreement-ID: e7485067ttM241773511



4 Fordringer og gjeld

	2020	2019
Kundefordringer		
Christian Kroghs gate 2 AS	145 664	23 830
Atelierforeninger	4 969	0
Vrio Eiendom AS	13 434	0
Sum kundefordringer	164 067	23 830
Andre fordringer		
Forskuddsbetalte driftskostnader	3 017	200 296
Forskuddsbetalt forsikring	64 161	63 970
Sum andre fordringer	67 178	264 266
Sum fordringer	231 245	288 096
Forskudd fra kunder (kortsiktig gjeld til sameierne)		
Vrio Eiendom AS	0	5 665
Sum forskudd fra kunder	0	5 665
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	3 001	6 312
Påløpte vedlikehold/utskiftning	1 514 756	151 875
Påløpt forvaltningshonorar til Newsec Basale AS	0	30 361
Påløpte felleskostnader	336 250	493 720
Påløpt styrehonorar	125 000	125 000
Sum kortsiktig gjeld	1 979 007	807 268
Sum gjeld	1 979 007	812 933

5 Oversikt seksjonseiere/eiere representert i selskapets styre mv.

Andel av bygg - sameiebrøk	31.12.2020	
Eier:	Eierandel:	Representert ved:
Christian Kroghs gate 2 AS	92,30%	Styrerepresentanter fra Oslo Areal AS
Vrio Eiendom AS	7,70%	Vidar Langmoen
Sum	100%	



6 Egenkapital

	Christian Kroghs gate 2 AS	Vrio Eiendom AS	Sum
Annen egenkapital 01.01	543 415	45 334	588 749
Annen egenkapital 31.12	543 415	45 334	588 749


Selskapets egenkapital består av akkumulert driftsresultat som ikke har blitt avregnet mot seksjonseierne. Seksjonseiernes andel av egenkapitalen tilsvarer eierandel i sameiet 31.12.2020.




Dette dokumentet er underskrevet av partene nedenfor, som med sin underskrift bekrefter dokumentets innhold.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.


Krutnes, Kjetil Hogne

ID: 9578-5990-4-3482875  bankID
Tidspunkt for underskrift: 24-02-2021 kl.: 21:02:52
Signeret med BankID (NO)

Langmoen, Vidar

ID: 9578-5993-4-1938059  bankID
Tidspunkt for underskrift: 25-02-2021 kl.: 11:57:02
Signeret med BankID (NO)

Sanden, Øyvind Dehli

ID: 9578-5995-4-1423095  bankID
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2021 kl.: 12:32:09
Signeret med BankID (NO)

This document has esignatur Agreement-ID: er7485067ttM241773511

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by  esignatur



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til selskapsmøtet 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 underskudd på kr 1. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 selskapets 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 med revisjonen 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 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 regnskapet, 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 internkontroll.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: F3ZBA-F1WQV-7SJM-Y-QDTL-VMXUQ-EK7CQ



Revisors beretning - 2020
Sameiet Chr. Krohngate 2

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringspraksis i Norge.

Oslo, 02.03.2021
KPMG AS

Geir Moen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: F3ZBA-F1WQY-7SJM-YQDTL-VMXUQ-EK7CQ



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."

Geir Moen

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-2322213

IP: 80.232.xxx.xxx

2021-03-02 18:40:26Z



Penneo Dokumentnøkkel: F3ZBA-F1WQY-7SJM-Y-QDTL-VMXUQ-EK7CQ

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>