



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 533 178
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KVASSNESVEGEN 63/65
Forretningsadresse: Kvassnesvegen 63/65
5914 ISDALSTØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: John Børge Skomsøy
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 03.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		556 840	569 951
Sum inntekter		556 840	569 951
Kostnader			
Lønnskostnad	2	68 460	34 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			9 450
Annen driftskostnad	2	534 074	290 778
Sum kostnader		602 534	334 457
Driftsresultat		-45 693	235 493
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		176	514
Annen finansinntekt		7 692	7 456
Sum finansinntekter		7 868	7 970
Annen rentekostnad		95 298	98 548
Sum finanskostnader		95 298	98 548
Netto finans		-87 430	-90 578
Ordinært resultat før skattekostnad		-133 123	144 916
Ordinært resultat etter skattekostnad		-133 123	144 916
Årsresultat	3	-133 123	144 916
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-133 123	144 916
Totalresultat		-133 123	144 916
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3, 3	-133 123	144 916
Sum overføringer og disponeringer		-133 123	144 916



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		32 170	53 394
Andre fordringer	5		54 935
Sum fordringer		32 170	108 329
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4	243 284	439 684
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		243 284	439 684
Sum omløpsmidler		275 454	548 013
SUM EIENDELER		275 454	548 013
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	1 467 782	1 334 659
Sum opptjent egenkapital		-1 467 782	-1 334 659
Sum egenkapital	3	-1 467 782	-1 334 659
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	1 715 229	1 795 319
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld		1 715 229	1 795 319
Sum langsiktig gjeld		1 715 229	1 795 319
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			59 346
Annen kortsiktig gjeld		28 007	28 007
Sum kortsiktig gjeld		28 007	87 353
Sum gjeld		1 743 236	1 882 672
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		275 454	548 013



Årsregnskap 2018

Sameiet Kvassnesvegen 63/65

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Penneo Dokumentnøkkel: US8YS-VY0Q5-G3C1-MFYKS-4HBC8-56YFS

Org.nr.: 981 533 178



Sameiet Kvassnesvegen 63/65

Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2018	2017
Andre driftsinntekter		556 840	569 951
Sum driftsinntekter		556 840	569 951
Lønnskostnad	2	68 460	34 230
Ordinære avskrivninger		0	9 450
Andre driftskostnader	2	534 074	290 778
Sum driftskostnader		602 534	334 457
Driftsresultat		-45 693	235 493
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekter		176	514
Andre finansinntekter		7 692	7 456
Rentekostnader		95 298	98 548
Resultat av finansposter		-87 430	-90 578
Ordinært resultat før skattekostnad		-133 123	144 916
Årets resultat	3	-133 123	144 916
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	3	0	144 916
Overført til udekket tap	3	133 123	0
Sum overføringer		-133 123	144 916

Periodes Dokumentskillet: US8YS-VY0Q5-G3C1-MFYK-4HBO8-56YFS



Sameiet Kvassnesvegen 63/65

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2018	2017
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		32 170	53 394
Andre kortsiktige fordringer	5	0	54 935
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	243 284	439 684
Sum omløpsmidler		275 454	548 013
SUM EIENDELER		275 454	548 013

Penneo Dokumentnøkkel: US8YS-VY0Q5-G3C1-MFYK-4HBC8-56YFS



Sameiet Kvassnesvegen 63/65

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2018	2017
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	-1 467 782	-1 334 659
Sum opptjent egenkapital		-1 467 782	-1 334 659
Sum egenkapital	3	-1 467 782	-1 334 659
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	1 715 229	1 795 319
Sum langsiktig gjeld		1 715 229	1 795 319
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	59 346
Annen kortsiktig gjeld		28 007	28 007
Sum kortsiktig gjeld		28 007	87 353
Sum gjeld		1 743 236	1 882 672
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		275 454	548 013

Isdalstø, den _____
Styret i Sameiet Kvassnesvegen 63/65

John Børge Skomsøy
styreleder

Daniel Tennefoss Lerum
styremedlem

Ingolf Sundfør Dahm
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: US8YS-VY0Q5-G3C1-MFYKS-4H808-56YFS



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Hovedregel 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 et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til pålydende.

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler og redegjøres for nedenfor.

Inntektsføring

Inntektsføring av felleskostnader skjer på leveringstidspunktet.

Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

Utgifter sammenstilles med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter kostnadsføres når de påløper.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn bokført verdi og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmiddelet ned til virkelig verdi. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Avskrivninger

Ordinære avskrivninger er som hovedregel fordelt lineært over driftsmidlenes antatt økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris. Avskrivningene er klassifisert som ordinære driftskostnader.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2018	2017
Styrehonorar	60 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	4 230
Sum	68 460	34 230

Selskapet har i 2018 sysselsatt 0 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning iht lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 19 625 og fordeler seg som følger:

Lovpålagt revisjon	kr. 14 687
Andre tjenester	kr. 4 938

Note 3 Egenkapital

	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 01.01.2018	-1 334 659	-1 334 659
Årets resultat	-133 123	-133 123
Pr 31.12.2018	-1 467 782	-1 467 782

Negativ egenkapital negativ skyldes omfattende vedlikeholds-/rehabiliteringsarbeider der utført arbeid er kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikehold-/rehabiliteringsarbeidene er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Av denne grunn foreligger ikke reell usikkerhet om fortsatt drift.

Note 4 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 0.

Skyldig skattetrekk er kr. 0.

Selskapet har oppbevart skattetrekkmidlene i samsvar med skattebetalingsloven.

Note 5 Langsiktig gjeld og pantstillelser

	2018			
	Opprinnelig gjeld	01.01.2018	Avdrag	31.12.2018
Gjeld til kredittinstitusjon				-1 715 229
Sum				-1 715 229
Gjeld sikret ved pant				0
Gjeld til kredittinstitusjon	2 000 000	1 795 319	80 090	-1 715 229



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."

Ingolf Sundfør Dahm

Styremedlem

På vegne av: Sameiet Kvassnesvegen 63/65

Serienummer: 9578-5992-4-2690753

IP: 77.18.xxx.xxx

2019-03-19 10:19:10Z



John Børge Skomsøy

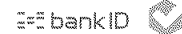
Styreleder

På vegne av: Sameiet Kvassnesvegen 63/65

Serienummer: 9578-5993-4-3556441

IP: 82.134.xxx.xxx

2019-03-19 11:54:21Z



Daniel Tennefoss Lerum

Styremedlem

På vegne av: Sameiet Kvassnesvegen 63/65

Serienummer: 9578-5993-4-1781356

IP: 77.16.xxx.xxx

2019-03-21 12:51:00Z



Penneo Dokumentnøkkel: US8YS-VY0Q5-G3CI-MF7YK-4HBO8-567FS

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>



Disponible midler

Disponible midler pr 01.01.18	<u>460 660</u>
Periodens resultat	-133 123
Fradrag for avdrag øvrige lån	-80 090
Låneopptak	0
Årets investeringer	0
Årets avskrivninger	0
Endring disponible midler	<u>-213 213</u>
Disponible midler pr 31.12.18	<u>247 447</u>
Sum omløpsmidler	275 454
Sum kortsiktig gjeld	28 007
Disponible midler pr 31.12.18	<u>247 447</u>



KPMG AS
Kanalveien 11
Postboks 4 Kristianborg
5822 Bergen

Telephone +47 04063
Fax +47 55 32 11 66
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Sameiet Kvassnesvegen 63/65

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Kvassnesvegen 63/65s årsregnskap som viser et underskudd på kr 133 123. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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 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 regnskapsskikk 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.

Statautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorsforening

Offiserer i:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alesund	Finnnes	Molde	Strømsø
Arendal	Hamar	Sken	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandnessjøen	Tromsø
Bodo	Kragerø	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansund	Stavanger	Ålesund

Permeo Dokumenttrøkket: VBDCGH-063D-KQE71-WIWKH-4EZ06-EE-IP2



Revisors beretning - 2018
Sameiet Kvassnesvegen 63/65

- 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 bokføringskikk i Norge.

Bergen, 22. mars 2019
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Permeo Dokumenttrøkket: V8DGH-063D-KQE71-W1WKH-4EZ06-EE-IP2



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."

Tom Rasmussen

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2019-03-22 13:16:57Z



Penneo Dokumentnr: V8DGH-06JDD-KQE71-W1W1KH-4EZQ6-EE1P2

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>