



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 890 432 492  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KOMMANDØRGAARDEN  
Forretningsadresse: Prinsegata 4  
3256 LARVIK

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Herleif Bergh Nilsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 17.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 010 184	836 497
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 010 184</b>	<b>836 497</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	17 115	8 558
Annen driftskostnad	4,5	1 062 709	660 319
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 079 823</b>	<b>668 877</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-69 639</b>	<b>167 620</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		890	3
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>890</b>	<b>3</b>
Annen finanskostnad		42 528	13 285
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>42 528</b>	<b>13 285</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-41 638</b>	<b>-13 282</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-111 278</b>	<b>154 338</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-111 278</b>	<b>154 338</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-111 277</b>	<b>154 338</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		64 311	85 157
Sum fordringer		64 311	85 157
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		269 522	85 157
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		269 522	85 157
Sum omløpsmidler		333 833	170 314
SUM EIENDELER		166 917	85 157
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	-356 316	-245 039
Sum opptjent egenkapital		-356 316	-245 039
Sum egenkapital		-356 316	-245 039
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	464 471	252 698
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>464 471</b>	<b>252 698</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>464 471</b>	<b>252 698</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	590
Leverandørgjeld		16 943	41 653
Annen kortsiktig gjeld		41 818	35 255
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>58 762</b>	<b>77 497</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>523 233</b>	<b>330 195</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>166 917</b>	<b>85 157</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 405544

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 890 432 492  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KOMMANDØRGAARDEN  
Forretningsadresse: Prinsegata 4  
3256 LARVIK

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Herleif Bergh Nilsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 890 432 492  
SAMEIET KOMMANDØRGAARDEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 010 184	836 497
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 010 184</b>	<b>836 497</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	17 115	8 558
Annen driftskostnad	4, 5	1 062 709	660 319
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 079 823</b>	<b>668 877</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-69 639</b>	<b>167 620</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		890	3
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>890</b>	<b>3</b>
Annen finanskostnad		42 528	13 285
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>42 528</b>	<b>13 285</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-41 638</b>	<b>-13 282</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-111 278</b>	<b>154 338</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-111 278</b>	<b>154 338</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-111 277</b>	<b>154 338</b>



Organisasjonsnr: 890 432 492  
SAMEIET KOMMANDØRGAARDEN

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler  
Varer

Fordringer			
Andre fordringer		64 311	85 157
Sum fordringer		64 311	85 157

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		269 522	85 157
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		269 522	85 157

Sum omløpsmidler		333 833	170 314
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		166 917	85 157
---------------	--	---------	--------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-356 316	-245 039
Sum opptjent egenkapital		-356 316	-245 039

Sum egenkapital		-356 316	-245 039
-----------------	--	----------	----------

### Gjeld

Langsiktig gjeld  
Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	464 471	252 698
Sum annen langsiktig gjeld		464 471	252 698

Sum langsiktig gjeld		464 471	252 698
----------------------	--	---------	---------

### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		0	590
-----------------------------------	--	---	-----



Leverandørgjeld	16 943	41 653
Annen kortsiktig gjeld	41 818	35 255
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>58 762</b>	<b>77 497</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>523 233</b>	<b>330 195</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>166 917</b>	<b>85 157</b>



Organisasjonsnr: 890 432 492  
SAMEIET KOMMANDØRGAARDEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Resultatregnskap 2023 for Sameiet Kommandørgaarden

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde fellesutgifter		525 000	499 992	525 000	550 000
Innkrevd kabel-tv og bredbånd		116 100	106 200	116 000	120 000
Andre driftsinntekter	1	369 084	230 305	242 000	212 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 010 184</b>	<b>836 497</b>	<b>883 000</b>	<b>882 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	2 115	1 058	1 000	2 000
Styrehonorar		15 000	7 500	8 000	16 000
Forretningsførerhonorar		62 916	58 434	61 000	67 000
Vedlikehold	4	477 063	100 543	140 000	110 000
Kabel-tv og bredbånd		118 995	110 700	116 000	120 000
Forsikring		64 573	52 640	70 000	69 000
Energi og strøm		198 654	214 890	240 000	200 000
Andre driftskostnader	5	140 508	123 112	102 000	142 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 079 823</b>	<b>668 877</b>	<b>738 000</b>	<b>726 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-69 639</b>	<b>167 620</b>	<b>145 000</b>	<b>156 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		890	3	0	1 000
Rentekostnader		42 528	13 285	14 000	41 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-41 638</b>	<b>-13 282</b>	<b>-14 000</b>	<b>-40 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-111 277</b>	<b>154 338</b>	<b>131 000</b>	<b>116 000</b>

### Resultatdisponering:

Se egenkapitalnote

## Årsoppgjør 2023 for Sameiet Kommandørgaarden



## Balanse pr 31.12.23 for Sameiet Kommandørgaarden

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser fellesutgifter		0	16 305
Forskuddsbetalte kostnader		64 311	68 852
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		102 605	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>166 917</b>	<b>85 157</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>166 917</b>	<b>85 157</b>

## Årsoppgjør 2023 for Sameiet Kommandørgaarden



## Balanse pr 31.12.23 for Sameiet Kommandørgaarden

	Note	Regnskap pr. 31.12.23	Regnskap pr. 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	-356 316	-245 039
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-356 316</b>	<b>-245 039</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån	7	464 471	252 698
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>464 471</b>	<b>252 698</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte fellesutgifter		5 429	0
Tilgode avregninger beboere		6 646	0
Leverandørgjeld		16 943	41 653
Kassakreditt		0	590
Påløpte renter		451	186
Annen kortsiktig gjeld		29 292	35 069
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>58 762</b>	<b>77 497</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>523 233</b>	<b>330 195</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>166 917</b>	<b>85 157</b>

Larvik, 31.12.2023

## Årsoppgjør 2023 for Sameiet Kommandørgaarden



## Noter til regnskapet 2023 for Sameiet Kommandørgaarden

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntektsførings og kostnadstidspunkt:

Inntekt føres som hovedregel når den er oppjent. Kostnader sammenstilles med og føres samtidig med de inntekter kostnadene kan henføres til. Alle kostnader som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Balanseførte driftsmidler avskrives lineært til restverdi over forventet utnyttbar levetid. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### Note 1 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Innbet. bytte avløpsrør	150 000	0
Avregnet strøm leiligheter	178 584	190 705
Innbetalinger til vaktmester	36 000	36 000
Strøm elbil	4 500	3 600
<b>Sum</b>	<b>369 084</b>	<b>230 305</b>

### Note 2 - Personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	2 115	1 058
<b>Sum</b>	<b>2 115</b>	<b>1 058</b>

### Ansatte

Boligselskapet har ingen ansatte.

### Note 3 - Revisjon

Selskapet har valgt å ikke ha revisor.

## Årsoppgjør 2023 for Sameiet Kommandørgaarden



Noter til regnskapet 2023 for Sameiet Kommandørgaarden

**Note 4 - Vedlikehold**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold og sevice heis	20 173	20 375
Vedlikehold innvendig	2 530	5 092
Vedlikehold VVS	356 101	0
Vedlikehold elektro	248	9 561
Vedlikehold uteanlegg	0	5 836
Vedlikehold snekkerarbeid	0	11 068
Vedlikehold malerarbeid	2 421	23 251
Vedlikehold blikkenslager	0	12 122
Vedlikehold dører	0	1 539
Vedlikehold veranda/terrasse/balkong	66 986	1 960
Vedlikehold tak	9 368	5 959
Vedlikehold brann/alarm/nøddlys/sprinkleranlegg	8 838	0
Vedlikehold ventilasjon	5 049	0
Vedlikehold porttelefoner	5 350	3 782
<b>Sum</b>	<b>477 063</b>	<b>100 543</b>



## Noter til regnskapet 2023 for Sameiet Kommandørgaarden

### Note 5 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Renhold, evt. matter	30 701	25 901
Innkjøp av inventar og utstyr	489	0
Driftsmateriell	851	854
Nummer-/navnskilt, postkasser	0	159
Kloakk/septik	14 250	28 565
Snørydding/sandstrøing	35 458	20 923
Plenklipp/planter/fellesarealer	35 482	20 086
Vakthold/alarm	7 817	8 466
Kontorrekvisita	633	479
Linjeforbind. alarm (heis, strøm, brann)	1 522	3 198
Gaver, fradragsberettiget	3 782	1 645
Kontingent NBBL	1 500	1 476
Sameiermøte	1 764	0
Servering/tilsteling beboere	4 166	8 757
Bank- og betalingsgebyr	1 893	2 412
Andre gebyrer og driftskostnader	201	191
<b>Sum</b>	<b>140 508</b>	<b>123 112</b>

### Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital pr. 01.01	-245 039	-399 377
+/- Årets resultat	-111 277	154 338
<b>Sum egenkapital pr 31.12</b>	<b>-356 316</b>	<b>-245 039</b>

Alle utgifter til påkostninger kostnadsføres forløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkning som disse påkostningene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. Pr. 31.12. har sameiet negativ egenkapital pga påkostninger på eiendommen. Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og det er etter styrets oppfatning ingen usikkerhet knyttet til forutsetningen.



## Noter til regnskapet 2023 for Sameiet Kommandørgaarden

### Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Larvikbanken	Larvikbanken
Formål:	Maling fasade & avløpsrør	Maling av fasade
Lånenummer:	25102391228	25107723008
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2018
Rentesats:	7.10 %	7.10 %
Beregnet innfridd:	27.06.2029	30.06.2023
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	700 000
Lånesaldo 01.01:	0	252 698
Avdrag i perioden:	35 529	252 698
Opptak i perioden:	500 000	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>464 471</b>	<b>0</b>
Saldo 5 år frem i tid:	50 135	0

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	42 668	42 668
	1	42 488	42 488
	1	38 872	38 872
	1	37 244	37 244
	1	34 532	34 532
	1	30 555	30 555
	1	28 385	28 385
	1	27 843	27 843
	2	26 939	53 878
	1	26 397	26 397
	2	26 216	52 432
	1	26 035	26 035
	1	23 142	23 142



## Noter til regnskapet 2023 for Sameiet Kommandørgaarden

### Note 8 - Kontantstrømsanalyse (disponible midler)

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over sameiets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over sameiets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker sameiets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Sameiets disponible midler er de økonomiske midlene som sameiet har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde fellesutgifter som den enkelte sameier betaler.

Nedenfor finner du oppstillingen over sameiets disponible midler:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	7 659	-56 068	7 659	108 155
B: Endring disponible midler				
Årets resultat (se resultatregnskap)	-111 277	154 338	131 000	116 000
Opptak Langsiktig gjeld	500 000	0	0	0
Avdrag langsiktig gjeld	-300 227	-90 611	-96 000	-87 000
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>100 496</b>	<b>63 727</b>	<b>35 000</b>	<b>29 000</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>108 155</b>	<b>7 659</b>	<b>42 659</b>	<b>137 155</b>



Resultat og balanse med noter for Sameiet Kommandørgaarden.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Kommandørgaarden**

Styreleder	Herleif Bergh Nilsen (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Johan Henrik Riiser (sign.)	17.03.2024
Styremedlem	Reidar Haugene (sign.)	13.03.2024