



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 146 024
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KRAGERØ GOLF OG SPA RESORT II
Forretningsadresse: c/oGrant Thornton Økonomiservice AS
Kirkegata 15
0153 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Olav Chen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 31.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader		760 001	700 000
Andre inntekter	1	4	
Sum inntekter		760 005	700 000
Kostnader			
Honorarer mv tillitsvalgte	2	114 100	142 625
Revisjonshonorar	3	11 500	10 375
Forretningsførerhonorar		131 664	126 838
Konsulenthonorar/andre honorar	4		50 000
Kostnader sameie	5	579 493	406 650
Tap på fordringer	10		
Andre driftskostnader	6	10 803	10 774
Sum kostnader		847 561	747 262
Driftsresultat		-87 556	-47 262
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 016	3 869
Sum finansinntekter		13 016	3 869
Netto finans		13 016	3 869
Ordinært resultat før skattekostnad		-74 540	-43 393
Ordinært resultat etter skattekostnad		-74 540	-43 393
Innkrevde kapitalkostnader		1 314 321	1 305 291
Rentekostnader lån		-581 586	-459 696
Innfrielse andel fellesgjeld		2 107 792	1 157 542
Årsresultat		2 765 987	1 959 745
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 765 987	1 959 745
Totalresultat		2 765 987	1 959 745



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Betalt avdrag lån (reduksjon fordring sameiere)	9	2 840 527	2 003 138
Resultat av drift overf. annen egenkapital	7	-74 540	-43 393
Sum overføringer og disponeringer		2 765 987	1 959 745



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktig fordring på sameiere	9	11 367 841	14 208 368
Sum finansielle anleggsmidler		11 367 841	14 208 368
Sum anleggsmidler		11 367 841	14 208 368
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Utestående fordringer seksjonseiere	10	16 208	30 823
Utestående fordringer tilbakeleie	10	361 364	580 860
Andre kortsiktige fordringer		11 434	17 098
Sum fordringer		389 006	628 781
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Driftskonto bank		414 277	45 197
Plasseringskonto bank		1 165 061	1 752 746
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 579 338	1 797 943
Sum omløpsmidler		1 968 344	2 426 724
SUM EIENDELER		13 336 185	16 635 092
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	515 775	590 315



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		515 775	590 315
Sum egenkapital		515 775	590 315
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	11 367 841	14 208 368
Sum annen langsiktig gjeld		11 367 841	14 208 368
Sum langsiktig gjeld		11 367 841	14 208 368
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		47 176	25 776
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 805	17 399
Påløpne renter		111 574	77 774
Påløpne avdrag		93 686	130 660
Annen kortsiktig gjeld	11	1 195 328	1 584 800
Sum kortsiktig gjeld		1 452 569	1 836 409
Sum gjeld		12 820 410	16 044 777
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 336 185	16 635 092



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 588569

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 146 024
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KRAGERØ GOLF OG SPA RESORT II
Forretningsadresse: c/oGrant Thornton Økonomiservice AS
Kirkegata 15
0153 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Olav Chen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 19.07.2023



Organisasjonsnr: 991 146 024
SAMEIET KRAGERØ GOLF OG
SPA RESORT II

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader		760 001	700 000
Andre inntekter	1	4	
Sum inntekter		760 005	700 000
Kostnader			
Honorarer mv tillitsvalgte	2	114 100	142 625
Revisjonshonorar	3	11 500	10 375
Forretningsførerhonorar		131 664	126 838
Konsulenthonorar/andre honorar	4		50 000
Kostnader sameie	5	579 493	406 650
Tap på fordringer	10		
Andre driftskostnader	6	10 803	10 774
Sum kostnader		847 561	747 262
Driftsresultat		-87 556	-47 262
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 016	3 869
Sum finansinntekter		13 016	3 869
Netto finans		13 016	3 869
Ordinært resultat før skattekostnad		-74 540	-43 393
Ordinært resultat etter skattekostnad		-74 540	-43 393
Innkrevde kapitalkostnader		1 314 321	1 305 291
Rentekostnader lån		-581 586	-459 696
Innfrielse andel fellesgjeld		2 107 792	1 157 542
Årsresultat		2 765 987	1 959 745
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 765 987	1 959 745
Totalresultat		2 765 987	1 959 745
Overføringer og disponeringer			
Betalt avdrag lån (reduksjon fordring sameiere)	9	2 840 527	2 003 138
Resultat av drift overf. annen egenkapital	7	-74 540	-43 393



Sum overføringer og
disponeringer

2 765 987

1 959 745



Organisasjonsnr: 991 146 024
SAMEIET KRAGERØ GOLF OG
SPA RESORT II

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktig fordring på sameiere	9	11 367 841	14 208 368
Sum finansielle anleggsmidler		11 367 841	14 208 368
Sum anleggsmidler		11 367 841	14 208 368
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Utestående fordringer seksjonseiere	10	16 208	30 823
Utestående fordringer tilbakeleie	10	361 364	580 860
Andre kortsiktige fordringer		11 434	17 098
Sum fordringer		389 006	628 781
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Driftskonto bank		414 277	45 197
Plasseringskonto bank		1 165 061	1 752 746
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 579 338	1 797 943
Sum omløpsmidler		1 968 344	2 426 724
SUM EIENDELER		13 336 185	16 635 092
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	515 775	590 315
Sum opptjent egenkapital		515 775	590 315
Sum egenkapital		515 775	590 315



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8, 9	11 367 841	14 208 368
Sum annen langsiktig gjeld		11 367 841	14 208 368
Sum langsiktig gjeld		11 367 841	14 208 368
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		47 176	25 776
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 805	17 399
Påløpne renter		111 574	77 774
Påløpne avdrag		93 686	130 660
Annen kortsiktig gjeld	11	1 195 328	1 584 800
Sum kortsiktig gjeld		1 452 569	1 836 409
Sum gjeld		12 820 410	16 044 777
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 336 185	16 635 092



Organisasjonsnr: 991 146 024
SAMEIET KRAGERØ GOLF OG
SPA RESORT II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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

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.



Årsregnskap
Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort II
2022

 BankID Signing
Ronny Helseth
2023-06-09

 BankID Signing
Olav Chen
2023-06-09

 BankID Signing
Mette Slinning
2023-06-09



STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2022 SAMEIET KRAGERØ GOLF OG SPA RESORT II

Org.nr. 991 146 024



TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har styret bestått av:

Styrets leder	Olav Chen
Styremedlem	Mette Slinning
Styremedlem	Ronny Helseth
Varamedlem	Roy Styve

GENERELLE OPPLYSNINGER

Sameiet består av 43 seksjoner i Kragerø Golf og Spa Resort, gårds nr. 11, bruksnr. 253 i Kragerø kommune.

STYRETS ARBEID

I tiden etter forrige årsmøte har det vært avholdt tre ordinære styremøter. Mellom styremøtene har det vært telefonkontakt og epostkorrespondanse mellom styrets medlemmer og mellom styreleder og sameiets forretningsfører for å behandle saker av mer ad-hoc preget karakter. I tillegg har det vært avholdt to møter i regi av Fredensborg/Kragerø Resort hvor styret m.fl. ble oppdatert på planene for videre utbygging av resorten (se nærmere om dette i eget avsnitt nedenfor). Det har ikke inntruffet nye saker av spesiell karakter for sameiet i tiden etter forrige årsmøte og styrearbeidet har således vært fokusert rundt løpende oppfølging av sameiets økonomi og drift, herunder samarbeidet - og mellomværende med Leietaker Kragerø Resort («KR»), som etter styrets erfaring påvirkes negativt av den pågående rettsaken.

Det nære samarbeidet med styret i S1 er videreført inneværende periode og vurderes som både godt og formålstjenlig i det sameiene langt på vei har sammenfallende saker og interesser. I forhold til S3 utveksles relevant informasjon mellom styreleder/styrene med det formål å holde hverandre oppdatert om aktuelle saker samt å forene ressurser og innsats i saker av felles interesse.

Styret mener at arbeidet er organisert på en effektiv og god måte.

Forholdet til taushetsplikten (som følger av styrevervet) er ivaretatt ved at alle møtedeltakerne erkjenner - og erklærer seg bundet av denne også for saker de får kjennskap til som vedrører andre sameier.

VIDERE UTBYGGING VED KR

Fredensborg og KR har fortsatt arbeidet med den planlagte utbyggingen av hotell- og leilighetsanlegget med uendret antall nye hotellrom (80) mens antall nye leiligheter er økt fra 115 til 135. Forhåndssalg av leiligheter er påbegynt parallelt med at reguleringsplanen er til behandling i kommunen, inkl. offentlig høring. Etter forrige årsmøte har styret, som nevnt, deltatt i ytterligere to informasjonsmøter og etter styrets oppfatning er det tatt hensyn til våre tidligere innspill knyttet til utsikt, sol, og lys for eksisterende bebyggelse, samt parkering og adkomst til de nye leilighetene. Det er dog ikke mulig å unngå at en slik omfattende utbygging, om den gjennomføres, vil ha negative implikasjoner for eksisterende leilighetseiere. I tillegg til at de nye byggene vil skjerme for utsikt gjelder dette først og fremst økt etterspørsel og dermed mer begrenset tilgang til fellesfasiliteter som f.eks. SPA, tennis, golf og parkering ved båthavnen. Med unntak for planer for utvidet golfbilkparkerings ved båthavnen foreligger det, så vidt styret kjenner til, ingen konkrete planer for økt kapasitet på disse områdene. Ei heller har vi fått noen tilbakemelding på hvilke implikasjoner en ev. bygging av 80 nye hotellrom vil kunne få for gjeldende leieavtale. På det siste informasjonsmøte (4. mai 2023) ble det indikert at byggestart for leiligheter i rekketun G kan bli rundt årsskifte 2023/24 og at byggetiden for dette er beregnet til ca 19. mnd. Videre fremdrift, herunder bygging av nye hotellrom, vil komme suksessivt og tilpasses etterspørselen i markedet. Etter at planene ble lagt ut til offentlig høring har styret har, sammen med styret i S1, levert sine merknader til Kragerø kommune. En kopi av «merknotatet» er sendt til samtlige leilighetseiere.



TILBAKELEIEAVTALEN – ANSVAR FOR VEDLIKEHOLD OG FREMTIDIGE UTSKIFTNINGER

Leilighetseierne fikk, som kjent, medhold på alle punkter i Tingretten i sitt søksmål mot KR, herunder ble KR også dømt til å dekke leilighetseiernes saksomkostninger, men dommen er påanket av KR. Det er satt av fem dager til behandling av saken i Lagmannsretten med oppstart 28. august 2023.

Den gledelige utvikling i nivået for tilbakeleie som vi så gjennom 2021 fortsatte, som nevnt i forrige årsrapport, i første del av 2022, men som da også nevnt så styret med spenning på hvordan en mer normal situasjon for reiselivet, både i Norge og internasjonalt, vil påvirke dette i tiden fremover. Tallene for siste halvdel av 2022 er dessverre mindre hyggelig lesning med en nedgang i tredje tertial på 33% sammenlignet med samme periode for 2021. Totalt for 2022 er det en reduksjon i tilbakeleie på 12% sammenlignet med foregående år. Trenden fortsetter også inn i 2023 med en nedgang på hhv 33% og 15% i årets to første mnd., men mrk. da at sammenligningsgrunnlaget (januar og februar 2021) fortsatt var i en positiv trend.

Styret er fortsatt av den oppfatning at det vil være av avgjørende betydning at KR, så snart som mulig, gjennomfører nødvendig vedlikehold av leilighetene, herunder inventar og utstyr, for at resorten fortsatt skal kunne fremstå som en attraktiv destinasjon og tiltrekke seg gjester. Styret ser imidlertid ingen mulighet for ytterligere å kunne påvirke dette før det foreligger en avklaring i den pågående rettsaken.

Som det fremgikk av årsberetningen for 2021 fremsatte KR krav om dekning av kostnader til innvendig maling av leilighetene, samt div. kostnader til utvendig vedlikehold og utskiftninger (som etter KR's oppfatning skal inngå i felleskostnader som fordeles etter bruksperiode), mens dette ble avvist av sameiestyret. Krav under første del av dette punktet er nå frafalt av KR, mens den siste del av kravet blir balanseført (hos KR) frem til saken er avgjort av domstolen.

Det vises i denne sammenheng til note 5 til årsregnskapet og styret gjør oppmerksom på at en ev. rettskraftig avgjørelse i sameiernes disfavør vil ha konsekvenser for årsoppgjøret for 2021 og 2022, samt budsjett for 2023 og nivå på fremtidige felleskostnader.

ØKONOMI

Styret mottar regnskapsrapporter fra sameiets forretningsfører Grant Thornton i etterkant av hvert tertial. I tillegg til resultat og likviditetsutvikling med avviksanalyse til budsjett, er det fokus på utestående fordringer. Rapportene sendes direkte til hvert enkelt styremedlem og gjennomgås i påfølgende styremøte. Styret opplever at rapportene er ryddige og av god kvalitet og er glad for at det bare er unntaksvis at leilighetseiere ligger etter med betaling av felleskostnadene. Styret vil, i samarbeid med forretningsfører, fortsette en meget tett oppfølging av utestående fordringer og sameiere som ikke betjener sine felleskostnader må regne med lovens korteste frister for å bringe forholdet ajour.

Det har, som forventet og kommentert i styrets årsrapport for 2021, vært en betydelig økning i sameiets kostnader i 2022, da hovedsakelig fordelte felleskostnader fra KR. Første utkast til årsavregning fra KR indikerte en økning med hele 55% sammenlignet med 2021, hvor hoveddelen, ikke uventet, skyldtes økte energikostnader. En del kostnader økes naturligvis også som følge av en generell kostnadsøkning og økende aktivitet ved resorten (som også gav økt tilbakeleie gjennom 2021 og første halvår av 2022). Etter flere runder med KR ble det avdekket feil i energiavregning og enkelte andre, mindre poster som ble korrigert i endelig avregning. For Sameie 2 spesifikt ble det også fremsatt et krav om etterfakturering av "forbruk vannbåren varme" fra tidligere år, som Fredensborg påstår ikke har blitt fakturert. Styret har derimot avvist kravet.

Endelig regnskap viser at kostnadssiden, med unntak for avregningen fra KR (+43%) og «Andre honorar» (- 100%, styret hadde ikke behov for betalt bistand i 2021) hovedsakelig er som budsjettet. Inntekter er i tråd med budsjett og årsregnskapet viser dermed et underskudd på kr 74.540,- som forslås ført mot sameiets egenkapital, slik at denne reduseres til kr 515.775,- ved årets utgang.

Det var ingen utestående fordringer med forfall > 30dg ved siste årsskifte.

Med forbehold om utfallet i den pågående tvisten med KR vurderer styret sameiets økonomiske stilling og likviditetssituasjon som akseptabel, men det vil være nødvendig å øke felleskostnadene for å unngå ytterligere svekkelser av sameiets soliditet og sikre at sameiet har tilstrekkelig likviditet til også å kunne møte mindre, uforutsette utgifter.

Også ved siste årsskifte er balansen høyere enn normalt ved at kortsiktig gjeld og bankinnskudd fortsatt påvirkes av at tilbakeleie for 2. kvartal 2021 ikke er utbetalt til leilighetseierne og at påløpte kostnader knyttet til rettsaken mot KR p.t.er noe lavere enn det beløp som ble holdt tilbake.



BUDSJETT 2023

Budsjettet er, i stor grad, basert på tidligere års regnskap hvor avregning av felleskostnader fra KR er en viktig faktor. Her er det, som nevnt, fortsatt uavklarte forhold knyttet til kostnader for vedlikehold og utskiftninger og budsjettet som fremlegges for årsmøtet er basert på at sameierne når frem med sine synspunkter i denne saken.

Basert på den avregning av felleskostnader som er foretatt for 2022, en forventning om at energikostnadene vil bli noe redusert sammenlignet med 2022 og en generell kostnadsøkning på ca. 5% inneværende år samt et ønske fra styret om en viss styrkning av sameiets egenkapital, har styret sett seg nødt til å foreslå en ytterligere økning av felleskostnadene som innkreves fra leilighetseierne. Det foreslås en økning med ca. 26% sammenlignet med 2022, og at dette gjøres ved en tilsvarende økning av de månedlige innbetalinger f.o.m. juli 2023, mens det som er for lite innbetalt for årets første seks måneder vil bli fakturert som et engangsbeløp med forfall samme dag som tilbakeleien for andre kvartal 2023 kommer til utbetaling.

Styret foreslår et ordinært styrehonorar på nivå med tidligere år, kr 100 000.

FELLESgjELD

I 2022 har 2 leilighetseiere valgt å innfri sin andel av sameiets fellesgjeld og det er ved utgangen av året 11 seksjoner som er beheftet med fellesgjeld i sameiet. Lånevilkårene for sameiets felleslån i Skagerrak Sparebank er f.t. en rente på Nibor + 250 pkt. (per 30.04.23 på 6.09% til sammen) med nedbetaling etter annuitetsprinsippet og planlagt endelig innfrielse 01.05.36. Styret er fortsatt av den oppfatning at de fleste vil kunne oppnå bedre vilkår ved refinansiering til personlig lån i Skagerrak Sparebank eller «egen bank» og oppfordrer leilighetseiere med fellesgjeld til å benytte seg av de muligheter som finnes til å innfri sin andel av fellesgjelden to ganger i året.

EIERSKIFTER

I 2022 ble det omsatt 3 seksjoner i sameiet, og vi ønsker nye leilighetseiere velkommen, både til resorten og som deltakere i sameiet. Omsetning av leiligheter i de to andre sameiene fordeler seg med 1 for S1 og 5 for S3. Styret registrerer at det er økt etterspørsel etter leiligheter med tilhørende stigende priser og svært få leiligheter til salgs. Prisen for nye leiligheter som planlegges bygget og som nå er lansert for salg er langt høyere enn hva en har sett for eksisterende leiligheter, både med og uten utleieplikt, ved Kragerø Resort. Det blir spennende å se hvordan dette blir mottatt i markedet og hvordan det ev. vil påvirke etterspørsel og priser på leiligheter i vårt sameie.

AVSLUTNING

Styret har et godt samarbeid med styret i S1 og er innstilt på å fortsette dette i årene som kommer. Styreleder Olav Chen og styremedlem Mette Slinning ble begge valgt for en periode på to år i fjor og frem til 2024. Styremedlem Ronny Helseth har solgt sin leilighet og trer ut av styret pr 1.7.2023. Valgkomiteen har søkt og foreslår tidligere styremedlem Espen Johannessen som nytt styremedlem, der han innstilles for 2 år.

Styret vil takke for alle de positive og hyggelige kontakter vi har hatt med seksjonseiere i sameiet gjennom året. Årsmøtet avholdes på Teams tirsdag 27. juni og styret anmoder sameiere som ikke kan eller ønsker å delta i møtet om å sende fullmakt, ev. med stemmeinstruks, til styrets leder eller et av styrets medlemmer.

Til slutt minner vi om at det er viktig at styret holdes løpende orientert om alle endringer i seksjonseierne e-post adresser, adresser og telefonnumre osv. for at vår informasjon skal nå ut til dere alle. Denne informasjonen skal meddeles til vår forretningsfører Grant Thornton fortløpende til e-post adresse: sahar.arshad@no.gt.com eller ystances@no.gt.com.

Representanter for KR er, som vanlig, invitert til å gi en orientering i etterkant av det formelle årsmøtet

Oslo, den 31. mai 2023
I styret for Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort II

Olav Chen
Styrets leder

Mette Slinning
Styremedlem

Ronny Helseth
Styremedlem



Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort II

 BankID Signing
Ronny Helsest
2023-06-09
 BankID Signing
Olav Chen
2023-06-09
 BankID Signing
Mette Slinning
2023-06-09

Resultatregnskap for perioden 1. januar til 31. desember

	Noter	2022	2021
Driftsinntekter			
Innkrevde felleskostnader		760 000	700 000
Andre inntekter	1	0	0
Sum driftsinntekter		760 000	700 000
Driftskostnader			
Honorarer m.v. tillitsvalgte	2	114 100	142 625
Revisjonshonorar	3	11 500	10 375
Forretningsførerhonorar		131 664	126 838
Konsulenthonorar/andre honorar	4	0	50 000
Kostnader sameie	5	579 493	406 650
Andre driftskostnader	6	10 799	10 774
Sum driftskostnader		847 556	747 262
Driftsresultat		(87 556)	(47 262)
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		13 016	3 869
Resultat av finansposter		13 016	3 869
Årets resultat før låneposter		(74 540)	(43 393)
Låneposter			
Innkrevde kapitalkostnader		1 314 320	1 305 291
Rentekostnader lån		(581 586)	(459 696)
Innfrielse andel fellesgjeld		2 107 792	1 157 542
Resultat av låneposter	8	2 840 526	2 003 137
Årsresultat		2 765 987	1 959 744
Overføringer			
Betalt avdrag lån (reduksjon fordring sameiere)	8	2 840 527	2 003 137
Resultat av drift overf. egenkapital	7	(74 540)	(43 393)
Sum overføringer		2 765 987	1 959 744



Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort II

Balanse pr. 31. desember

Eiendeler

	Noter	2022	2021
Anleggsmidler			
Langsiktig fordring på sameiere (ad felleslån)	9	11 367 842	14 208 368
Sum anleggsmidler		11 367 842	14 208 368
Omløpsmidler			
Utestående fordringer seksjonseiere	10	16 208	30 823
Utestående fordringer tilbakeleie	10	361 364	580 860
Andre kortsiktige fordringer		11 433	17 098
Driftskonto bank		414 277	45 197
Plasseringskonto bank		1 165 061	1 752 746
Sum omløpsmidler		1 968 343	2 426 724
Sum eiendeler		13 336 185	16 635 092

Egenkapital og gjeld

Egenkapital

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	515 775	590 315
Sum egenkapital	7	515 775	590 315

Gjeld

Langsiktig gjeld			
Pante- og gjeldsbrevlån (felleslån)	8,9	11 367 842	14 208 368
Sum langsiktig gjeld		11 367 842	14 208 368
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 805	17 399
Leverandørgjeld		47 176	25 776
Påløpte renter		111 574	77 774
Påløpte avdrag		93 686	130 660
Annen kortsiktig gjeld	11	1 195 326	1 584 800
Sum kortsiktig gjeld		1 452 567	1 836 409
Sum gjeld		12 820 409	16 044 777
Sum egenkapital og gjeld		13 336 185	16 635 092

Oslo, den 31. mai 2023

Olav Chen
Styreleder

Mette Slinning
Styremedlem

Ronny Helseth
Styremedlem



Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort II



Noter til regnskapet

31. desember 2022

Regnskapsprinsipper

Generelt

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

Inntekter

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig (transaksjonstidspunktet).

Hovedregler 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 ett år er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende er benyttet for klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Gjeld føres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer vurderes til pålydende etter fradrag for eventuell avsetning til forventet tap.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sameiets fellesgjeld. Dette skjer normalt to ganger i året, 1. februar og 1. august, og hele restbeløpet må nedbetales. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseierne inntektsføres det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som reduksjon av fordring på sameiere. Innbetaling fra seksjonseier går direkte videre til långiver Skagerrak Sparebank, og påvirker ikke sameiets likviditet. Långiver sletter sitt pant i seksjonene som innfrir sin andel av fellesgjeld. Se også note 8 for ytterligere informasjon om felleslånet.

Oppstillingsplan

I resultatregnskapet vises et resultat før og etter låneposter, hvor resultat før låneposter er lik resultat fra driften. I balansen står felleslån i Skagerrak Sparebank bokført som langsiktig gjeld. Motpost til denne gjeldsposten er en fordring på de sameierne som har en andel av felleslånet.

1. Andre inntekter

	2022	2021
Fakturert driftselskap for leie i året	2 412 710	2 740 871
Tilbakeleie til sameiere (utbetalt og avsatt)	-2 412 710	-2 740 871
Sum	-	-



Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort II



2. Honorarer m.v. tillitsvalgte

	2022	2021
Styrehonorar	100 000	125 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	17 625
Sum	114 100	142 625

3. Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 500.

4. Konsulentonorar/andre honorar

	2022	2021
Juridisk bistand	0	50 000
Sum	0	50 000

5. Kostnader sameiet

	2022	2021
Andel felleskostnader Kragerø Resort	555 503	381 385
Andel forsikring	16 498	18 157
Andel festeavgift	7 492	7 108
Sum	579 493	406 650

Det er gjort avsetning for avregning av felleskostnader fra Kragerø Resort i 2022 med de forbehold som er nevnt i styrets årsrapport.

6. Andre driftskostnader

	2022	2021
Kostnader tillitsvalgte, styremøter og årsmøte	4 485	1 825
Bankgebyr/andre gebyr	6 315	8 949
Sum	10 799	10 774

7. Egenkapital

Egenkapital pr. 1. januar 2022	590 315
Årets resultat	-74 540
Egenkapital pr. 31. desember 2022	515 775



Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort II



8. Pante - og gjeldsbrevlån

Felleslån (IN-lån) ble i 2019 Skagerrak Sparebank.

Låneform	Annuitet
Nominell rente pr. 31.12.22	5,79 %
Innfrielses dato	01.05.2036
Opprinnelig lånebeløp 2007	62 883 000
Innfridd andel felleslån tidligere år	-34 427 465
Innfridd andel felleslån i år	-2 107 792
Nedbetalt tidligere år, ordinære avdrag	-14 247 168
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	-732 735
Restsaldo pr. 31.12.2022	11 367 842

9. Langsiktig fordring på sameiere

Posten er en fordring på de av sameierne som har en andel av felleslånet. Lånet finansierer eiendeler eid av sameierne, og sameiet har dermed en fordring på den enkelte lik andel av lånet. Fordringen reduseres i takt med nedbetaling av lånet.

Fordring på sameierne pr. 1. januar 2022	14 208 368
Innfrielse fra sameierne i 2022	-2 107 792
Nedbetaling av lån i 2022, ordinære avdrag	-732 735
Fordring på sameierne pr. 31. desember 2022	11 367 842

10. Utestående fordringer

Utestående fordringer seksjonseiere

Det er utestående fordringer på seksjonseiere på kr 16 208 pr. 31.12.22. Alt er innbetalt i 2023.

Utestående fordringer tilbakeleie

Posten gjelder leie fakturert Kragerø Resort for november og desember, fakturert og betalt i januar 23.

11. Annen kortsiktig gjeld

Posten består av skyldig tilbakeleie til sameierne for 4. kvartal 2022, avregnet og utbetalt i februar 2023. Inkludert er også tilbakeholdt leiebeløp til dekning av omkostninger vedr. søksmål samt avsetninger for påløpte kostnader, herunder avregning av felleskostnader Kragerø Resort for 2022.



Til årsmøtet i Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort II sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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

Ledelsen (styret) 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

09.06.2023 16.32.32

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.