



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 871 331 022
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET KOMPASSHUSET
Forretningsadresse: Østre Strandgate 3
4610 KRISTIANSAND S

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: Steinar Føreland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

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, 05.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 702 425	965 948
Sum inntekter		1 702 425	965 948
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	57 050	45 640
Annen driftskostnad	4,5	1 941 159	946 873
Sum kostnader		1 998 209	992 513
Driftsresultat		-295 783	-26 565
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 917	2 232
Sum finansinntekter		1 917	2 232
Annen finanskostnad		29 018	7 520
Sum finanskostnader		29 018	7 520
Netto finans		-27 101	-5 288
Ordinært resultat før skattekostnad		-322 885	-31 853
Ordinært resultat etter skattekostnad		-322 885	-31 853
Årsresultat	6	-322 884	-31 853
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	322 884	31 853
Sum overføringer og disponeringer		322 884	31 853



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Sum fordringer		15 402	13 863
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		332 446	230 748
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		332 446	230 748
Sum omløpsmidler	6	347 848	244 611
SUM EIENDELER		347 848	244 611
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-347 751	-24 867
Sum egenkapital	7	-347 751	-24 867
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	562 733	140 995
Sum annen langsiktig gjeld		562 733	140 995



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum langsiktig gjeld		562 733	140 995
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 318	31 913
Annen kortsiktig gjeld		74 548	96 570
Sum kortsiktig gjeld	6	132 866	128 482
Sum gjeld		695 599	269 477
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		347 848	244 611



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 366159

Enheten

Organisasjonsnummer: 871 331 022
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET KOMPASSHUSET
Forretningsadresse: Østre Strandgate 3
4610 KRISTIANSAND S

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: Steinar Føreland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

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, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 871 331 022
EIERSEKSJONSSAMEIET KOMPASSHUSET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 702 425	965 948
Sum inntekter		1 702 425	965 948
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	57 050	45 640
Annen driftskostnad	4,5	1 941 159	946 873
Sum kostnader		1 998 209	992 513
Driftsresultat		-295 783	-26 565
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 917	2 232
Sum finansinntekter		1 917	2 232
Annen finanskostnad		29 018	7 520
Sum finanskostnader		29 018	7 520
Netto finans		-27 101	-5 288
Ordinært resultat før skattekostnad			
		-322 885	-31 853
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		-322 885	-31 853
Årsresultat	6	-322 884	-31 853
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	322 884	31 853
Sum overføringer og disponeringer		322 884	31 853



Organisasjonsnr: 871 331 022
EIERSEKSJONSSAMEIET KOMPASSHUSET

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Sum fordringer		15 402	13 863
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		332 446	230 748
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		332 446	230 748
Sum omløpsmidler	6	347 848	244 611
SUM EIENDELER		347 848	244 611
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-347 751	-24 867
Sum egenkapital	7	-347 751	-24 867
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	562 733	140 995
Sum annen langsiktig gjeld		562 733	140 995
Sum langsiktig gjeld		562 733	140 995
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 318	31 913
Annen kortsiktig gjeld		74 548	96 570
Sum kortsiktig gjeld	6	132 866	128 482



Sum gjeld	695 599	269 477
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	347 848	244 611



Organisasjonsnr: 871 331 022
EIERSEKSJONSSAMEIET KOMPASSHUSET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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



Resultatrapport klient 145 EIERSEKSJONSSAMEIET KOMPASSHUSET

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		941 919	796 548	876 201	1 156 585
Inndekning av renter/avdrag felleslån		28 407	0	0	62 752
Inntekt garasjer		52 800	52 800	52 800	52 800
Andre leieinntekter		116 200	116 600	116 200	116 200
Andre driftsinntekter	1	563 099	0	0	0
Sum inntekter		1 702 425	965 948	1 045 201	1 388 337
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	50 000	40 000	40 000	50 000
Forretningsførerhonorar		27 215	24 027	25 000	25 000
Vaktmestertjenester		91 140	87 974	90 000	95 000
Vakthold		1 499	5 144	0	1 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	7 050	5 640	5 640	7 050
Vedlikehold/serviceavtaler	4	1 080 985	103 423	122 115	208 323
Forsikring		106 199	93 118	112 000	105 000
Kommunale avgifter		124 107	136 608	147 000	137 000
Strøm		98 940	85 638	90 000	126 000
Oppvarming		400 383	398 411	350 000	510 000
Renhold, fellesareal		7 491	2 738	8 000	8 000
Kontorrekvisita, trykksaker		840	410	3 000	3 000
Telefon og porto		0	1 125	3 500	0
Andre driftsutgifter	5	2 360	8 257	4 800	4 800
Sum driftskostnader		1 998 208	992 513	1 001 055	1 280 173
Driftsresultat		-295 783	-26 565	44 146	108 164
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 917	2 232	0	0
Rentekostnad		29 018	7 520	4 878	29 580
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-27 101	-5 288	-4 878	-29 580
Årsresultat	6	-322 884	-31 853	39 268	78 584
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	7	322 884	31 853	39 268	78 584
Sum disponering av resultat		322 884	31 853	39 268	78 584

EIERSEKSJONSSAMEIET KOMPASSHUSET



Balanserapport klient 145 EIERSEKSJONSSAMEIET KOMPASSHUSET

	Note	Beholdning pr. 31.12.22	Beholdning pr. 01.01.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 832	1 499
Andre fordringer		7 570	12 364
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		332 446	230 748
Sum omløpsmidler	6	347 848	244 611
SUM EIENDELER		347 848	244 611

EIERSEKSJONSSAMEIET KOMPASSHUSET



Balanserapport klient 145 EIERSEKSJONSSAMEIET KOMPASSHUSET

	Note	Beholdning pr. 31.12.22	Beholdning pr. 01.01.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-24 867	-24 867
Årets resultat		-322 884	0
Sum egenkapital	7	-347 751	-24 867
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	8	562 733	140 995
Sum langsiktig gjeld		562 733	140 995
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 318	31 913
Påløpne renter		2 460	163
Annen kortsiktig gjeld		72 088	96 407
Sum kortsiktig gjeld	6	132 866	128 482
Sum gjeld		695 599	269 477
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		347 848	244 611

Sted: _____, dato: _____

Steinar Føreland
Styreleder

Håvard Tveito
Styremedlem

Egil Remi-Jensen
Styremedlem

EIERSEKSJONSSAMEIET KOMPASSHUSET



Noter 2022

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

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. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede. Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

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

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 antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre inntekter på kr 563 099 er ekstra innbetaling knyttet til oppgradering heis, innbetalingene er kun for de som ikke er med på felleslånet opprettet i 2022 (lånummer 30608223289)

Note 2 - Styrehonorar

	2022	2021
5330 STYREHONORAR	50 000	40 000
Sum	50 000	40 000

Note 3 - Personalkostnader

	2022	2021
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	7 050	5 640
Sum	7 050	5 640

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.



Noter 2022

Note 4 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	2 725	150
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	9 665	8 141
6603 VEDLIKEHOLD VVS	5 005	7 749
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	606
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	4 351	4 244
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	1 040 167	44 722
6609 KJØP AV MALING	0	603
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	0	184
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	14 544	14 452
6630 BRØYTING	4 528	22 573
Sum	1 080 985	103 423

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2022	2021
7400 KONTINGENTER, FRADRAGSBERETTIG	0	1 490
7420 GAVER, FRADRAGSBERETTIGET	0	295
7720 ÅRSMØTE	271	0
7770 BANKOMKOSTNINGER	2 089	1 961
7790 ANDRE KOSTNADER	0	4 510
Sum	2 360	8 257

Note 6 - Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler IB	116 128	185 692
Årets resultat	-322 884	-31 853
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	421 738	-37 711
B. Årets endringer i disponible midler	98 854	-69 564
C. Disponible midler UB	214 982	116 128
Omløpsmidler	347 848	244 611
- Kortsiktig gjeld	132 866	128 482
Disponible midler 31.12	214 982	116 128

Note 7 - Egenkapital

	2022	2021
Annen egenkapital 01.01	-24 867	6 986
Årets resultat	-322 884	-31 853
Sum egenkapital 31.12	-347 751	-24 867

Sameiet har negativ egenkapital. For å finansiere driften har sameiet innhentet kapital ved opptak av et langsiktig lån. Seksjonseierne betaler inn til nedbetaling av lånet over felleskostnadene.

EIERSEKSJONSSAMEIET KOMPASSHUSET



Noter 2022

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Spareskillingsbanken	Spareskillingsbanken
Lånenummer:	30608223289	30608178461
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2020
Rentesats:	6.50 %	6.50 %
Betingelser:	Flytende rente 6,45 %	Nominell rente 6,45 %
Beregnet innfridd:	01.07.2032	22.05.2025
Opprinnelig lånebeløp:	475 900	200 000
Lånesaldo 01.01:	0	140 995
Avdrag i perioden:	15 380	38 782
Opptak i perioden:	475 900	0
Lånesaldo 31.12:	460 520	102 213

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30608178461	1	12 334	12 334
	2	8 151	16 302
	1	8 098	8 098
	1	6 757	6 757
	1	6 596	6 596
	1	6 221	6 221
	1	5 363	5 363
	1	5 309	5 309
	1	5 202	5 202
	2	5 148	10 296
	1	4 451	4 451
	1	4 397	4 397
	1	3 754	3 754
	1	2 789	2 789
	1	2 413	2 413
	1	1 931	1 931
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30608223289	1	122 593	122 593
	1	80 484	80 484
	1	52 766	52 766
	1	51 700	51 700
	1	44 241	44 241
	1	43 705	43 705
	1	37 313	37 313
	1	27 717	27 717

Sameiet har en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjelden på lån nr 30608223289. Inndekning av renter og avdrag kreves derfor inn separat over felleskostnadene fordelt etter den enkeltes andel av fellesgjelden, ikke sameiebrøk.



Resultat og balanse med noter for EIERSEKSJONSSAMEIET
KOMPASSHUSET.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For EIERSEKSJONSSAMEIET KOMPASSHUSET

Styreleder	Steinar Føreland (sign.)	16.03.2023
Styremedlem	Håvard Tveito (sign.)	16.03.2023
Styremedlem	Egil Remi-Jensen (sign.)	13.03.2023



Rådhusgata 14 B
4611 Kristiansand
www.sdbl.no
Org.nr 950 261 862 MVA

Telefon 38 07 90 70 E-post
post@sdbl.no Autorisert
regnskapsførerfirma

Til Eierseksjonssameiet Kompasshuset

Kristiansand 13.02.2023

Erklæring

Årets regnskap for 2022 for Eierseksjonssameiet Kompasshuset er utarbeidet av Sørlandet Boligbyggelag som valgt forretningsfører for sameiet.

Sameiet har færre enn 21 seksjoner og har dermed etter Eierseksjonsloven ikke krav til å måtte velge registrert eller statsautorisert revisor.

Det avgis derfor denne erklæring angående årsregnskapet:

Årsregnskapet består av balanse pr 31.12.2022 samt resultatregnskap med tilhørende noter. Årsregnskapet for sameiet viser et underskudd på kr. 322.884.

Det er i 2022 kostnadsført en betydelig oppgradering av heisen i bygget. Denne er dels finansiert med låneopptak og dels med ekstraordinær innbetaling fra seksjonseiere.

Basert på styrets informasjon og de kontrollhandlinger vi har utført, mener vi at årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling pr 31.12.2022.

Sørlandet Boligbyggelag

Ole Fritjof Godtfredsen
Autorisert regnskapsfører