



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 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: Espen Johannesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.02.2021

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, 19.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader		700 000	700 000
Andre inntekter	1	36 625	414
Sum inntekter		736 625	700 414
Kostnader			
Honorarer mv tillitsvalgte	2	154 140	91 280
Revisjonshonorar	3	10 250	10 000
Forretningsførerhonorar		130 157	129 408
Konsulenthonorar/andre honorar	4	50 000	75 297
Kostnader sameie	5	306 375	332 341
Tap på fordringer	10		
Andre driftskostnader	6	14 118	13 224
Sum kostnader		665 040	651 549
Driftsresultat		71 585	48 865
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 103	10 173
Sum finansinntekter		5 103	10 173
Netto finans		5 103	10 173
Ordinært resultat før skattekostnad		76 688	59 038
Ordinært resultat etter skattekostnad		76 688	59 038
Innkrevde kapitalkostnader		1 404 844	1 637 602
Rentekostnader lån		-586 262	-856 491
Innfrielse andel fellesgjeld		1 069 018	1 277 685
Årsresultat		1 964 288	2 117 834
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 964 288	2 117 834
Totalresultat		1 964 288	2 117 834



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Betalt avdrag lån (reduksjon fordring sameiere)	9	1 887 600	2 058 797
Resultat av drift overf. annen egenkapital	7	76 688	59 038
Sum overføringer og disponeringer		1 964 288	2 117 834



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktig fordring på sameiere	9	16 211 505	18 099 106
Sum finansielle anleggsmidler		16 211 505	18 099 106
Sum anleggsmidler		16 211 505	18 099 106
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Utestående fordringer seksjonseiere	10		1 355
Utestående fordringer tilbakeleie	10	316 365	281 835
Andre kortsiktige fordringer		27 539	64 927
Sum fordringer		343 904	348 117
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Driftskonto bank		203 913	115 735
Plasseringskonto bank		1 298 876	943 921
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 502 790	1 059 657
Sum omløpsmidler		1 846 694	1 407 774
SUM EIENDELER		18 058 199	19 506 880
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	633 708	557 020



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		633 708	557 020
Sum egenkapital		633 708	557 020
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	16 211 505	18 099 106
Sum annen langsiktig gjeld		16 211 505	18 099 106
Sum langsiktig gjeld		16 211 505	18 099 106
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		27 750	27 469
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 823	38 303
Påløpne renter		78 267	131 888
Påløpne avdrag		140 860	126 365
Annen kortsiktig gjeld	11	927 286	526 729
Sum kortsiktig gjeld		1 212 986	850 754
Sum gjeld		17 424 492	18 949 860
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 058 199	19 506 880



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 763677

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: 01.01.2020 - 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: Espen Johannesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.02.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 02.10.2021



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

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader		700 000	700 000
Andre inntekter	1	36 625	414
Sum inntekter		736 625	700 414
Kostnader			
Honorarer mv tillitsvalgte	2	154 140	91 280
Revisjonshonorar	3	10 250	10 000
Forretningsførerhonorar		130 157	129 408
Konsulenthonorar/andre honorar	4	50 000	75 297
Kostnader sameie	5	306 375	332 341
Tap på fordringer	10		
Andre driftskostnader	6	14 118	13 224
Sum kostnader		665 040	651 549
Driftsresultat		71 585	48 865
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 103	10 173
Sum finansinntekter		5 103	10 173
Netto finans		5 103	10 173
Ordinært resultat før skattekostnad		76 688	59 038
Ordinært resultat etter skattekostnad		76 688	59 038
Innkrevde kapitalkostnader		1 404 844	1 637 602
Rentekostnader lån		-586 262	-856 491
Innfrielse andel fellesgjeld		1 069 018	1 277 685
Årsresultat		1 964 288	2 117 834
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 964 288	2 117 834
Totalresultat		1 964 288	2 117 834
Overføringer og disponeringer			
Betalt avdrag lån (reduksjon fordring sameiere)	9	1 887 600	2 058 797
Resultat av drift overf. annen egenkapital	7	76 688	59 038



Sum overføringer og
disponeringer

1 964 288

2 117 834



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

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Langsiktig fordring på sameiere	9	16 211 505	18 099 106
Sum finansielle anleggsmidler		16 211 505	18 099 106
Sum anleggsmidler		16 211 505	18 099 106

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Utestående fordringer seksjonseiere	10		1 355
Utestående fordringer tilbakeleie	10	316 365	281 835
Andre kortsiktige fordringer		27 539	64 927
Sum fordringer		343 904	348 117

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Driftskonto bank		203 913	115 735
Plasseringskonto bank		1 298 876	943 921
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 502 790	1 059 657
Sum omløpsmidler		1 846 694	1 407 774

SUM EIENDELER **18 058 199** **19 506 880**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	633 708	557 020
Sum opptjent egenkapital		633 708	557 020
Sum egenkapital		633 708	557 020



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8, 9	16 211 505	18 099 106
Sum annen langsiktig gjeld		16 211 505	18 099 106
Sum langsiktig gjeld		16 211 505	18 099 106
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		27 750	27 469
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 823	38 303
Påløpne renter		78 267	131 888
Påløpne avdrag		140 860	126 365
Annen kortsiktig gjeld	11	927 286	526 729
Sum kortsiktig gjeld		1 212 986	850 754
Sum gjeld		17 424 492	18 949 860
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 058 199	19 506 880



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort II

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort II' årsregnskap som viser et overskudd på kr 76.688. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 (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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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.

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets innlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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 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.

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

Uttalelse om øvrige 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 6. juni 2021
Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
Statsautorisert revisor
(signert elektronisk)

...

--

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og det er beskyttet mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger



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

06.06.2021 17.50.13


Signaturmetode

Norwegian BankID


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 følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Årsregnskap
Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort II
2020

 Legally signed by
Espen Johannessen
02.06.2021

 Legally signed by
Mette Slinning
02.06.2021

 Legally signed by
Ronny Helseth
02.06.2021



STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2020

SAMEIET KRAGERØ GOLF OG SPA RESORT II

Org.nr. 991 146 024

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har styret bestått av:

Styrets leder	Mette Slinning
Styremedlem	Ronny Helseth
Styremedlem	Espen Johannesen
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

Styrearbeidet siden forrige årsmøte har i stor grad vært preget av to forhold; den svært alvorlige og omfattende pandemien knyttet til utbruddet av Covid-19 og konflikten med Kragerø Resort («KR») knyttet til ansvaret for vedlikehold av - og ev. utskiftninger i eierseksjonene og sameienes fellesareal. I tillegg til dette og ordinære styresaker, med fokus på løpende oppfølging av sameiets økonomi, har styret diskutert og besluttet å fremme forslag om endring av vedtektenes bestemmelser om valg av styremedlemmer (ref. egen sak i årsmøtet).

Styret mottar regelmessig regnskapsrapporter fra sameiets forretningsfører Grant Thornton, som i tillegg til resultat og likviditetsutvikling med avviksanalyse til budsjett, også fokuserer på utestående fordringer. Rapportene er ryddige og av god kvalitet, og styret er glad for å kunne konstatere at det nå 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 påregne lovens korteste frister for å bringe forholdet ajour og unngå begjæring om – og gjennomføring av tvangssalg. Med forbehold om utfallet i den pågående tvisten med KR, vurderer styret sameiets økonomiske stilling og likviditetssituasjon som god.

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 karakter. Det har ikke vært noen slike saker siden forrige årsmøte hvor en felles innstilling knyttet til endring i Forvaltningsplanen ble fremlagt og vedtatt av samtlige sameier.

I perioden etter sameiermøtet i 2020, har det vært avholdt fem styremøter. Det har videre vært løpende kontakt med sameiets forretningsfører og telefonkontakt og e-post korrespondanse mellom styremedlemmene og mellom styreleder og styreleder i S1. Styreleder har også hatt flere møter, samtaler og omfattende e-post korrespondanse med sameiets advokat og representanter for KR knyttet til den pågående konflikten om vedlikeholdsansvar. Dette i nært samarbeid med styreleder i S1 og da slik at øvrige styremedlemmer er holdt orientert gjennom kopi av møtereferat og e-postkorrespondanse. Beslutninger er forankret i styret gjennom behandling i styremøter. Styret mener at arbeidet er organisert på en effektiv og god måte og mener at løsningen med at styreleder i S1 er varamedlem til styret i S2 (og vise versa) som ble innført i 2015 fungerer godt.

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.

TILBAKELEIEAVTALEN – ANSVAR FOR VEDLIKEHOLD OG FREMTIDIGE UTSKIFTNINGER

Etter forrige årsmøte har styret, og spesielt styreleder, brukt svært mye tid i et forsøk på å komme til enighet med KR slik at det svært påkrevde arbeid med vedlikehold av leilighetene, inkl. inventar og utstyr, blir igangsatt og ferdigstilt så snart som mulig. I dette arbeidet har det også vært fokus på at dette må inngå som en del av en helhetlig og langsiktig plan for hvordan man skal opprettholde standarden på leilighetene og resorten over tid.



Etter en periode med flere møter og konstruktiv dialog med Fredensborg Hospitality (eier av KR) sine representanter, hadde styret håp om at vi skulle komme frem til et forslag til løsning på denne saken som styret ville fremlegge for sameierne for godkjenning. Det ble derfor besluttet å avvente videre oppfølging av vårt søksmålsvarsel. På høstparten tok imidlertid saken en ny og overraskende vending da KR, etter å ha engasjert en ny advokat på saken, hevdet at enhver utskiftning av inventar, utstyr og bygningsdeler måtte være å anse som leilighetseierens ansvar. For å sikre at det ikke var noen misforståelser mellom partene ble det avholdt et møte hvor også de respektive advokater var til stede. Men i etterkant av dette møtet, ble det konstatert at avstanden mellom partene var så stor at det ikke ville være mulig å komme til noen minnelig løsning. KR gjorde det samtidig klart at de så det formålstjenlig at saken ble brakt inn for rettsvesenet for en endelig avgjørelse.

Med bakgrunn i årsmøtevedtak fattet i 2019 og sakens videre utvikling, har styret vedtatt å anbefale at sameierne i fellesskap tar ut søksmål mot KR for manglende oppfyllelse av sitt ansvar for vedlikehold. Styret og sameiets advokat er av den oppfatning at vi har en god sak og at kostnadene for den enkelte, forutsatt full oppslutning blant sameierne, er relativt begrensede i forhold til de økonomiske konsekvenser det vil ha om vi skulle akseptere KR's standpunkt i denne saken. Vi anmoder derfor hver enkelt til å slutte opp om dette søksmålet. Arbeidet med denne saken er koordinert med SI, hvis styre har fattet tilsvarende vedtak. Det vises for øvrig til informasjonsskriv sendt direkte til den enkelte og ikke minst informasjonsmøtet avholdt 25.05.21.

KOSTNADER TIL JURIDISK BISTAND/FORSIKRINGSDEKNING

Sameiet har, gjennom de senere år, budsjettet med kostnader til ekstern bistand, f.eks. knyttet til diskusjoner med KR rundt leiekontrakten. Inntil 2019 ble imidlertid denne type diskusjoner håndtert av styret (uten særlig bruk av ekstern bistand) og det var således opparbeidet en betydelig likviditet og egenkapital i sameiet som ble delvis tilbakebetalt til sameiedeltagerne.

I 2019 og 2020 har det vært behov for slik bistand. I samarbeid med sameienes advokat har vi imidlertid fått aksept fra sameiets forsikringssselskap IF om at de vil dekke inntil kr 250 000,- av sameiets kostnader til juridisk bistand i denne konflikten og at fakturaer honoreres fortløpende med fradrag for en egenandel på 20%. Det har derfor ikke vært nødvendig å foreta noen ekstraordinær innkreving som varslet i siste årsmelding/budsjett.

Det forestående søksmålet vil, som nevnt, være en sak mellom KR og den enkelte leilighetseier som forutsettes å dekke sin andel av saksomkostningene direkte. I sameienes budsjett for 2021 er det derfor ikke tatt høyde for større utgifter til juridisk bistand.

TILBAKELEIE

Etter nedgang i tilbakeleien, som følge av endret modell (fra 20.08.18), var det en positiv utvikling i tilbakeleien fra 20. august 2019 og ut året (perioden hvor vi hadde sammenlignbar modell) og det lå an til en fortsatt økning i 2020. Januar og februar viste samlet sett en økning i tilbakeleien med i overkant av 18%, mens nedstengning av hotellet i mars (som følge av Covid-19 og myndighetenes tiltak) førte til umiddelbart bortfall av omsetning og dermed tilbakeleie. Etter betydelige utfordringer, også i forhold til leilighetseiere, på forsommeren og en forsiktig oppstart i juni er styret av den oppfatning at KR's tilnærming til – og håndtering av den spesielle situasjonen har vært god. Vi registrerer med glede et godt belegg gjennom sommeren og utover høsten og at samlet tilbakeleie for 2020 økte med 27.3% sammenlignet med foregående år.

Styret er imidlertid av den oppfatning at det vil være av avgjørende betydning at KR, så snart som mulig, gjennomfører nødvendig vedlikehold av leilighetene, herunder også inventar og utstyr, for at resorten fortsatt skal kunne fremstå som en attraktiv destinasjon og tiltrekke seg gjester. Det er således med stor bekymring vi registrerer at KR bestrider store deler av dette ansvaret. Vi mener at både KR og leilighetseiere må være forberedt på redusert omsetning/tilbakeleie om ikke dette finner en relativt snarlig løsning.

Styret er for øvrig også tilfreds med at KR er punktlig med betaling av tilbakeleien og at vi således ikke har store utestående beløp med implisitt kredittrisiko og likviditetsmessige implikasjoner for sameiet.



BUDSJETT 2021

Budsjettet vil, i stor grad, måtte baseres på fjorårets regnskap hvor avregning av felleskostnader fra KR er en viktig faktor. Denne ble først mottatt 26. mars, men inneholdt, etter styrets oppfatning enkelte poster som ikke skal dekkes av sameiet og dette ble umiddelbart meddelt KR. Deler av klagen har KR imøtekommet, men enkelte forhold er fortsatt uavklart. Styret fikk deretter utkast til budsjett som ble diskutert og vedtatt i styremøte 25. mai 2021.

Budsjettet som fremlegges for årsmøtet er basert på at felleskostnadene holdes på uendret nivå. Styret nevner i denne sammenheng at det var gjort reserverasjoner for ekstrakostnader til juridisk bistand i budsjettet for 2020, men at vi etter å ha kommet til enighet med sameiets forsikringsselskap valgte å dekke egenandelen ved bruk av tidligere avsetninger og at det derfor ikke ble nødvendig å foreta noen slik innkreving i 2020.

FELLESgjELD

I 2020 er det 1 leilighetseier som har valgt å innfri sin andel av sameiets fellesgjeld og det er nå 16 seksjoner som er beheftet med fellesgjeld i sameiet. Lånevilkårene for sameiets felleslån i Skagerrak Sparebank er f.t. en rente på Nibor + 2.50% (p.t. til sammen 2,83 %) med en gjenværende løpetid på 15 år og 4 mnd. og med nedbetaling etter annuitetsprinsippet. 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 2020 ble det omsatt 2 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 8 for S1 og 12 for S3. Styret registrerer at det er økt etterspørsel etter leiligheter med tilhørende stigene priser og svært få leiligheter til slags.

AVSLUTNING

Styret har et godt samarbeid med styret i S1 og er innstilt på å fortsette dette i årene som kommer. Styreleder i Sameie 2 vil fratse styrevervet, men de andre styremedlemmene i sameiet stiller til gjenvalg. Det vises til valgkomiteens innstilling.

Til slutt minner vi om at det er viktig at styret holdes løpende orientert om alle endringer i seksjonseierens 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 ystanes@no.gt.com.

Styret vil takke for alle de positive og hyggelige kontakter vi har hatt med seksjonseiere i sameiet gjennom året. Årsmøtet avholdes på Teams tirsdag 22. 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.

Representanter for KR vil, som vanlig, bli invitert til å gi en orientering i etterkant av det formelle årsmøtet, men slik deltagelse er ikke bekreftet p.t.

Oslo, den 25. mai 2021

I styret for Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort II

Mette Slinning
Styrets leder

Ronny Helseth
Styremedlem

Espen Johannessen
Styremedlem



Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort II

Resultatregnskap for perioden 1. januar til 31. desember

	Noter	2020	2019
Driftsinntekter			
Innkrevde felleskostnader		700 000	700 000
Andre inntekter	1	36 625	414
Sum driftsinntekter		736 625	700 414
Driftskostnader			
Honorarer m.v. tillitsvalgte	2	154 140	91 280
Revisjonshonorar	3	10 250	10 000
Forretningsførerhonorar		130 157	129 408
Konsulenthonorar/andre honorar	4	50 000	75 297
Kostnader sameie	5	306 375	332 341
Andre driftskostnader	6	14 118	13 224
Sum driftskostnader		665 040	651 549
Driftsresultat		71 585	48 865
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		5 103	10 173
Resultat av finansposter		5 103	10 173
Årets resultat før låneposter		76 688	59 039
Låneposter			
Innkrevde kapitalkostnader		1 404 844	1 637 602
Rentekostnader lån		(586 262)	(856 491)
Innfrielse andel fellesgjeld		1 069 018	1 277 685
Resultat av låneposter	8	1 887 600	2 058 796
Årsresultat		1 964 288	2 117 835
Overføringer			
Betalt avdrag lån (reduksjon fordring sameiere)	8	1 887 600	2 058 796
Resultat av drift overf. egenkapital	7	76 688	59 038
Sum overføringer		1 964 288	2 117 834



Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort II

Balanse pr. 31. desember

Eiendeler

	Noter	2020	2019
Anleggsmidler			
Langsiktig fordring på sameiere (ad felleslån)	9	16 211 505	18 099 106
Sum anleggsmidler		16 211 505	18 099 106
Omløpsmidler			
Utestående fordringer seksjonseiere	10	0	1 355
Utestående fordringer tilbakeleie	10	316 364	281 835
Andre kortsiktige fordringer		27 539	64 927
Driftskonto bank		203 914	115 735
Plasseringskonto bank		1 298 877	943 921
Sum omløpsmidler		1 846 694	1 407 774
Sum eiendeler		18 058 199	19 506 880

Egenkapital og gjeld

Egenkapital

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	633 708	557 020
Sum egenkapital	7	633 708	557 020

Gjeld

Langsiktig gjeld			
Pante- og gjeldsbrevlån (felleslån)	8,9	16 211 505	18 099 106
Sum langsiktig gjeld		16 211 505	18 099 106
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 823	38 303
Leverandørgjeld		27 750	27 469
Påløpte renter		78 267	131 888
Påløpte avdrag		140 860	126 365
Annen kortsiktig gjeld	11	927 286	526 729
Sum kortsiktig gjeld		1 212 986	850 754
Sum gjeld		17 424 491	18 949 860
Sum egenkapital og gjeld		18 058 199	19 506 880

Oslo, den 25. mai 2021

Mette Slinning
Styreleder

Ronny Helseth
Styremedlem

Espen Johannesen
Styremedlem



Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort II

Noter til regnskapet

31. desember 2020

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 (flyttet fra BN Bank i 2019), 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

	2020	2019
Fakturert driftselskap for leie i året	1 642 608	1 290 411
Tilbakeleie til sameiere (utbetalt og avsatt)	-1 642 608	-1 290 411
Innkomet på gammel avskr.sak (tvangssalg 2014)	35 586	-
Andre inntekter (gebyrer mv)	1 039	414
Sum	36 625	414



Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort II

2. Honorarer m.v. tillitsvalgte

	2020	2019
Styrehonorar	140 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	14 140	11 280
Sum	154 140	91 280

Sameiet har ingen ansatte og er dermed ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter Lov om obligatorisk tjenestepensjon.

3. Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 250.

4. Konsulenthonorar/andre honorar

	2020	2019
Juridisk bistand	50 000	75 297
Sum	50 000	75 297

5. Kostnader sameiet

	2020	2019
Andel felleskostnader Kragerø Resort	283 732	310 531
Andel forsikring	15 739	14 936
Andel festeavgift	6 904	6 874
Sum	306 375	332 341

Det er gjort avsetning for avregning av felleskostnader fra Kragerø Resort i 2020.

6. Andre driftskostnader

	2020	2019
Kostnader tillitsvalgte, styremøter og årsmøte	2 580	2 000
Bankgebyr/andre gebyr	11 538	11 224
Sum	14 118	13 224

7. Egenkapital

Egenkapital pr. 1. januar 2020	557 020
Årets resultat	76 688
Egenkapital pr. 31. desember 2020	633 708



Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort II

8. Pante - og gjeldsbrevlån

Felleslån (IN-lån) ble i 2019 flyttet fra BN Bank til Skagerrak Sparebank.

Låneform	Annuitet
Nominell rente pr. 31.12.20	2,83 %
Innfrielses dato	01.05.2036
Opprinnelig lånebeløp 2007	62 883 000
Innfridd andel felleslån tidligere år	-32 200 905
Innfridd andel felleslån i år	-1 069 018
Nedbetalt tidligere år, ordinære avdrag	-12 582 989
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	-818 583
Restsaldo pr. 31.12.2020	16 211 505

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 2020	18 099 106
Innfrielse fra sameierne i 2020	-1 069 018
Nedbetaling av lån i 2020, ordinære avdrag	-818 583
Fordring på sameierne pr. 31. desember 2020	16 211 505

10. Utestående fordringer

Utestående fordringer seksjonseiere

Ingen utestående fordringer på seksjonseiere pr. 31.12.20.

Utestående fordringer tilbakeleie

Posten gjelder leie fakturert Kragerø Resort. Av posten var 219 630 forfalt pr 31.12.20. Beløpet er innbetalt primo 2021.

11. Annen kortsiktig gjeld

Posten består i hovedsak av skyldig tilbakeleie til sameierne for 4. kvartal 2020, avregnet og utbetalt i februar 2021. Inkludert er også avsetning juridisk bistand og andre avsetninger pr 31.12.2020.