



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 21.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader		700 000	700 000
Andre inntekter	1		36 625
Sum inntekter		700 000	736 625
Kostnader			
Honorarer mv tillitsvalgte	2	142 625	154 140
Revisjonshonorar	3	10 375	10 250
Forretningsførerhonorar		126 838	130 157
Konsulenthonorar/andre honorar	4	50 000	50 000
Kostnader sameie	5	406 650	306 375
Tap på fordringer	10		
Andre driftskostnader	6	10 774	14 118
Sum kostnader		747 262	665 040
Driftsresultat		-47 262	71 585
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 869	5 103
Sum finansinntekter		3 869	5 103
Netto finans		3 869	5 103
Ordinært resultat før skattekostnad		-43 393	76 688
Ordinært resultat etter skattekostnad		-43 393	76 688
Innkrevde kapitalkostnader		1 305 291	1 404 844
Rentekostnader lån		-459 696	-586 262
Innfrielse andel fellesgjeld		1 157 542	1 069 018
Årsresultat		1 959 745	1 964 288
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 959 745	1 964 288
Totalresultat		1 959 745	1 964 288



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Betalt avdrag lån (reduksjon fordring sameiere)	9	2 003 138	1 887 600
Resultat av drift overf. annen egenkapital	7	-43 393	76 688
Sum overføringer og disponeringer		1 959 745	1 964 288



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktig fordring på sameiere	9	14 208 368	16 211 505
Sum finansielle anleggsmidler		14 208 368	16 211 505
Sum anleggsmidler		14 208 368	16 211 505
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Utestående fordringer seksjonseiere	10	30 823	
Utestående fordringer tilbakeleie	10	580 860	316 365
Andre kortsiktige fordringer		17 098	27 539
Sum fordringer		628 781	343 904
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Driftskonto bank		45 197	203 913
Plasseringskonto bank		1 752 746	1 298 876
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 797 943	1 502 790
Sum omløpsmidler		2 426 724	1 846 694
SUM EIENDELER		16 635 092	18 058 199
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	590 315	633 708



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		590 315	633 708
Sum egenkapital		590 315	633 708
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	14 208 368	16 211 505
Sum annen langsiktig gjeld		14 208 368	16 211 505
Sum langsiktig gjeld		14 208 368	16 211 505
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 776	27 750
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 399	38 823
Påløpne renter		77 774	78 267
Påløpne avdrag		130 660	140 860
Annen kortsiktig gjeld	11	1 584 800	927 286
Sum kortsiktig gjeld		1 836 409	1 212 986
Sum gjeld		16 044 777	17 424 492
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 635 092	18 058 199



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 884105

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 21.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 18.08.2022



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader		700 000	700 000
Andre inntekter	1		36 625
Sum inntekter		700 000	736 625
Kostnader			
Honorarer mv tillitsvalgte	2	142 625	154 140
Revisjonshonorar	3	10 375	10 250
Forretningsførerhonorar		126 838	130 157
Konsulenthonorar/andre honorar	4	50 000	50 000
Kostnader sameie	5	406 650	306 375
Tap på fordringer	10		
Andre driftskostnader	6	10 774	14 118
Sum kostnader		747 262	665 040
Driftsresultat		-47 262	71 585
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 869	5 103
Sum finansinntekter		3 869	5 103
Netto finans		3 869	5 103
Ordinært resultat før skattekostnad		-43 393	76 688
Ordinært resultat etter skattekostnad		-43 393	76 688
Innkrevde kapitalkostnader		1 305 291	1 404 844
Rentekostnader lån		-459 696	-586 262
Innfrielse andel fellesgjeld		1 157 542	1 069 018
Årsresultat		1 959 745	1 964 288
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 959 745	1 964 288
Totalresultat		1 959 745	1 964 288
Overføringer og disponeringer			
Betalt avdrag lån (reduksjon fordring sameiere)	9	2 003 138	1 887 600
Resultat av drift overf. annen egenkapital	7	-43 393	76 688



Sum overføringer og
disponeringer

1 959 745

1 964 288



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

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktig fordring på sameiere	9	14 208 368	16 211 505
Sum finansielle anleggsmidler		14 208 368	16 211 505
Sum anleggsmidler		14 208 368	16 211 505
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Utestående fordringer seksjonseiere	10	30 823	
Utestående fordringer tilbakeleie	10	580 860	316 365
Andre kortsiktige fordringer		17 098	27 539
Sum fordringer		628 781	343 904
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Driftskonto bank		45 197	203 913
Plasseringskonto bank		1 752 746	1 298 876
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 797 943	1 502 790
Sum omløpsmidler		2 426 724	1 846 694
SUM EIENDELER		16 635 092	18 058 199
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	590 315	633 708
Sum opptjent egenkapital		590 315	633 708
Sum egenkapital		590 315	633 708



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8, 9	14 208 368	16 211 505
Sum annen langsiktig gjeld		14 208 368	16 211 505
Sum langsiktig gjeld		14 208 368	16 211 505
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 776	27 750
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 399	38 823
Påløpne renter		77 774	78 267
Påløpne avdrag		130 660	140 860
Annen kortsiktig gjeld	11	1 584 800	927 286
Sum kortsiktig gjeld		1 836 409	1 212 986
Sum gjeld		16 044 777	17 424 492
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 635 092	18 058 199



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap
Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort II
2021

 BankID Signing
Mette Slinning
2022-06-09

 BankID Signing
Ronny Helseth
2022-06-09

 BankID Signing
Olav Chen
2022-06-10



STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2021

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 fire 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 Kragerø Resort hvor styret har blitt informert om planer for videre utbygging av resorten. Med unntak av denne saken har det 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»).

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 styrelederne/styrene med det formål å holde hverandre oppdatert om aktuelle saker samt å forene ressurser og innsats i saker av felles karakter.

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

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 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.

I 2021 har vi hatt en betydelig økning i sameiets kostnader og som det fremgår i avsnittet om «TILBAKELEIEAVTALEN – ANSVAR FOR VEDLIKEHOLD OG FREMTIDIGE UTSKIFTNINGER» er det fortsatt en del uavklarte punkter i forhold til KR rundt dette. Det må dog påregnes at en generell høyere aktivitet, som også avspeiles i økt tilbakeleie, fører til økte kostnader og heller ikke vi kommer utenom en vesentlig økning i energikostnader, som alene utgjør i overkant av 40 % av kostnadsøkningen. Årsregnskapet viser etter dette et underskudd på kr 43 393 som foreslås ført mot sameiets egenkapital. Denne reduseres dermed til kr 590 315 ved årets utgang.

Med forbehold om utfallet i den pågående tvisten med KR vurderer styret likevel sameiets økonomiske stilling og likviditetssituasjon som tilfredsstillende. Det bemerkes dog at det vil være nødvendig å øke felleskostnadene for å unngå ytterligere svekkelser av soliditet og likviditet, og at balansen pr. 31.12.21 er kunstig høy ved at kortsiktig gjeld og bankinnskudd er økt betraktelig som følge av at tilbakeleie for 2. kvartal 2021 ikke er utbetalt til leilighetseierne, jf fullmakt gitt fra den enkelte sameier om at dette skal dekke andel av kostnader til forestående rettsak mot KR.

Videre utbygging ved KR

I samarbeid med hovedaksjonær Fredensborg vurderer KR en betydelig utbygging av hotell- og leilighetsanlegget, med inntil 80 nye hotellrom og 115 nye leiligheter. Prosjektet er i en tidlig fase, men det har så langt vært avholdt to informasjonsmøter hvor styret har blitt informert om overordnede planer og status i arbeidet.

Etter disse orienteringsmøtene har styret konkludert med at følgende fire punkter er av spesielt stor interesse for leilighetseierne og anmodet om at disse blir grundig utredet og belyst i de relevante deler av planprosessen;

Utsikt, lys og sol; Hvordan vil planlagt bygningsmasse påvirke disse forholdene for eksisterende bebyggelse?

Tilgang til felles fasiliteter (tennis, golf, spa, utebasseng, Beach Club mv); Planlegges det økt kapasitet også her og hvordan vil den planlagte utbyggingen påvirke eksisterende eieres tilgang til disse?

Økonomiske forhold; Implikasjoner for gjeldende leieavtale og da spesielt tilbakeleie.

Parkering og adkomst til nye parkeringsplasser.

Planene ventes å bli lagt ut til offentlig høring innværende år og styret oppfordrer den enkelte leilighetseier til å sette seg grundig inn i disse og gi ev. innspill til de relevante parter innen de fastsatte frister.

TILBAKELEIEAVTALEN – ANSVAR FOR VEDLIKEHOLD OG FREMTIDIGE UTSKIFTNINGER

Det har vært en gledelig utvikling i nivået for tilbakeleie siste år med en økning på hele 67% fra 2020 og i 2021 var tilbakeleien på det høyeste nivå etter utløpet av «garantiperioden». Denne positive utviklingen har fortsatt inn i 2022 og styret vil i denne anledning gi honnør til KR for måten de har håndtert driften gjennom en krevende periode med myndighetspålagte restriksjoner og tiltak knyttet til Covid-19. Styret ser med spenning på hvordan en mer normal situasjon for reiselivet, både i Norge og internasjonalt, vil påvirke dette i tiden fremover.

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 foreligge en avklaring i den pågående rettsaken.

Etter at samtlige leilighetseiere sluttet seg til styrets anbefaling om å ta ut søksmål mot KR knyttet til ansvaret for vedlikehold av - og ev. utskiftninger i eierseksjonene og sameienes fellesareal og sameierne engasjerte Adv. firmaet Wiersholm v/Advokat Ståle O Meleng, har styret hatt begrenset befatning og arbeid med denne saken. Styret har imidlertid bidratt med å gi relevante opplysninger og innspill til saksøkernes tilsvarende og for øvrig, på lik linje med samtlige saksøkere, blitt holdt løpende orientert om status i arbeidet og sakens utvikling. Styret avventer nå utfallet av saken som behandles i Skien tingrett i tidsrommet 30. august til 2. september.

Styret har, også for siste år, hatt innvendinger mot flere punkter i årsavregningen fra KR og disse er, med ett unntak, akseptert og korrigert av KR. Det som ikke er akseptert av KR er styrets avvisning 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). KR har, etter en tids diskusjon, valgt å ta disse kostnadene ut av årsavregningen, men da med forbehold om at det er uenighet rundt dette punktet og at beløpet blir balanseført (hos KR) frem til saken er avgjort av domstolen.

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



BUDSJETT 2022

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 forutsatt et uavklart 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 (forbeholdne) avregning av felleskostnader som er foretatt for 2021 og en forutsatt kostnadsøkning på ca. 5 % inneværende år, har styret sett seg nødt til, for første gang siden 2015, å øke felleskostnadene som innkreves fra leilighetseierne. For å få et budsjett i balanse økes felleskostnadene med ca. 8.5 % inneværende år. Dette gjøres ved en tilsvarende økning av de månedlige innbetalinger f.o.m juli 2022, 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 2022 kommer til utbetaling.

For årene for 2020 og 2021 ble det, i tillegg til det ordinære styrehonorar, foreslått og vedtatt utbetalt et ekstraordinært styrehonorar som følge av stor arbeidsbelastning. Styrene ser ingen grunn til å foreslå noe tilsvarende i år, da arbeidsmengden har normalisert seg og det foreslås derfor et ordinært styrehonorar på nivå med tidligere år, kr 100 000.

FELLESGJELD

I 2021 har 1 leilighetseier valgt å innfri sin andel av sameiets fellesgjeld og det er ved utgangen av året 13 seksjoner som er beheftet med fellesgjeld i sameiet. Lånevilkårene for sameiets felleslån i Skagerrak Sparebank er f.t. en rente på Nibor + 250 pkt. (p.t. til sammen 3,75 %) med en gjenværende løpetid på 14 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 2021 ble det omsatt 4 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 12 for S1 og 5 for S3. Styret registrerer at det er økt etterspørsel etter leiligheter med tilhørende stigende 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 Olav Chen og styremedlem Mette Slinning, som begge er på valg for en periode på to år, har akseptert valgkomiteens forespørsel og stiller til gjenvalg. Det vises for øvrig til valgkomiteens innstilling.

Styret vil takke for alle de positive og hyggelige kontakter vi har hatt med seksjonseiere i sameiet gjennom året. Årsmøtet avholdes på Teams tirsdag 21. 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 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.*

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 24. mai 2022
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

Resultatregnskap for perioden 1. januar til 31. desember

	Noter	2021	2020
Driftsinntekter			
Innkrevde felleskostnader		700 000	700 000
Andre inntekter	1	0	36 625
Sum driftsinntekter		700 000	736 625
Driftskostnader			
Honorarer m.v. tillitsvalgte	2	142 625	154 140
Revisjonshonorar	3	10 375	10 250
Forretningsførerhonorar		126 838	130 157
Konsulenthonorar/andre honorar	4	50 000	50 000
Kostnader sameie	5	406 650	306 375
Andre driftskostnader	6	10 774	14 118
Sum driftskostnader		747 262	665 040
Driftsresultat		(47 262)	71 585
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		3 869	5 103
Resultat av finansposter		3 869	5 103
Årets resultat før låneposter		(43 393)	76 688
Låneposter			
Innkrevde kapitalkostnader		1 305 291	1 404 844
Rentekostnader lån		(459 696)	(586 262)
Innfrielse andel fellesgjeld		1 157 542	1 069 018
Resultat av låneposter	8	2 003 137	1 887 600
Årsresultat		1 959 744	1 964 288
Overføringer			
Betalt avdrag lån (reduksjon fordring sameiere)	8	2 003 137	1 887 600
Resultat av drift overf. egenkapital	7	(43 393)	76 688
Sum overføringer		1 959 744	1 964 288



Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort II

Balanse pr. 31. desember

Eiendeler

	Noter	2021	2020
Anleggsmidler			
Langsiktig fordring på sameiere (ad felleslån)	9	14 208 368	16 211 505
Sum anleggsmidler		14 208 368	16 211 505
Omløpsmidler			
Utestående fordringer seksjonseiere	10	30 823	0
Utestående fordringer tilbakeleie	10	580 860	316 364
Andre kortsiktige fordringer		17 098	27 539
Driftskonto bank		45 197	203 914
Plasseringskonto bank		1 752 746	1 298 877
Sum omløpsmidler		2 426 724	1 846 694
Sum eiendeler		16 635 092	18 058 198

Egenkapital og gjeld

Egenkapital

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	590 315	633 708
Sum egenkapital	7	590 315	633 708

Gjeld

Langsiktig gjeld			
Pante- og gjeldsbrevlån (felleslån)	8,9	14 208 368	16 211 505
Sum langsiktig gjeld		14 208 368	16 211 505
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 399	38 823
Leverandørgjeld		25 776	27 750
Påløpte renter		77 774	78 267
Påløpte avdrag		130 660	140 860
Annen kortsiktig gjeld	11	1 584 800	927 286
Sum kortsiktig gjeld		1 836 409	1 212 986
Sum gjeld		16 044 777	17 424 491
Sum egenkapital og gjeld		16 635 092	18 058 199

Oslo, den 24. mai 2022

Olav Chen
Styreleder

Mette Slinning
Styremedlem

Ronny Helseth
Styremedlem



Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort II

Noter til regnskapet

31. desember 2021

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

	2021	2020
Fakturert driftselskap for leie i året	2 740 871	1 642 608
Tilbakeleie til sameiere (uttalt og avsatt)	-2 740 871	-1 642 608
Innkomet på gammel avskr.sak (tvangssalg 2014)	-	35 586
Andre inntekter (gebyrer mv)	-	1 039
Sum	-	36 625



Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort II

2. Honorarer m.v. tillitsvalgte

	2021	2020
Styrehonorar	125 000	140 000
Arbeidsgiveravgift	17 625	14 140
Sum	142 625	154 140

3. Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 375.

4. Konsulenthonorar/andre honorar

	2021	2020
Juridisk bistand	50 000	50 000
Sum	50 000	50 000

5. Kostnader sameiet

	2021	2020
Andel felleskostnader Kragerø Resort	381 385	283 732
Andel forsikring	18 157	15 739
Andel festeavgift	7 108	6 904
Sum	406 650	306 375

Det er gjort avsetning for avregning av felleskostnader fra Kragerø Resort i 2021 med de forbehold som er nevnt i styrets årsrapport.

6. Andre driftskostnader

	2021	2020
Kostnader tillitsvalgte, styremøter og årsmøte	1 825	2 580
Bankgebyr/andre gebyr	8 949	11 538
Sum	10 774	14 118

7. Egenkapital

Egenkapital pr. 1. januar 2021	633 708
Årets resultat	-43 393
Egenkapital pr. 31. desember 2021	590 315



Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort II

8. Pante - og gjeldsbrevlån

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

Låneform	Annuitet
Nominell rente pr. 31.12.21	3.19%
Innfrielses dato	01.05.2036
Opprinnelig lånebeløp 2007	62 883 000
Innfridd andel felleslån tidligere år	-33 269 923
Innfridd andel felleslån i år	-1 157 542
Nedbetalt tidligere år, ordinære avdrag	-13 401 572
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	-845 596
Restsaldo pr. 31.12.2021	14 208 368

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 2021	16 211 505
Innfrielse fra sameierne i 2020	-1 157 542
Nedbetaling av lån i 2020, ordinære avdrag	-845 596
Fordring på sameierne pr. 31. desember 2021	14 208 368

10. Utestående fordringer

Utestående fordringer seksjonseiere

Det er utestående fordringer på seksjonseiere på kr 30 823 pr. 31.12.21. Alt er innbetalt januar 2022.

Utestående fordringer tilbakeleie

Posten gjelder leie fakturert Kragerø Resort. Av posten gjaldt kr 355 981 faktura med forfall 04.01.22. Beløpet ble innbetalt 14. januar.

11. Annen kortsiktig gjeld

Posten består av skyldig tilbakeleie til sameierne for 4. kvartal 2021, avregnet og utbetalt i februar 2022. Inkludert er også tilbakeholdt leiebeløp til dekning av omkostninger vedr. søksmål samt avsetninger for påløpte kostnader, herunder avregning av felleskostnader Kragerø Resort for 2021.



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 viser et underskudd på kr. 43.393. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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.

Side 1 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



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 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

10.06.2022 13.53.46

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 signatur(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.