



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	991 146 059
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SAMEIET KRAGERØ GOLF OG SPA RESORT I
Forretningsadresse:	Stabbestadveien 1 3788 STABBESTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

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:	Styve, Roy
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 01.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader		1 485 000	1 485 000
Andre inntekter	1		
Sum inntekter		1 485 000	1 485 000
Kostnader			
Honorarer mv tillitsvalgte	2	194 657	114 100
Revisjonshonorar	3	14 938	12 250
Forretningsførerhonorar		168 775	152 621
Konsulenthonorar/andre honorar	4	47 314	
Kostnader sameie	5	817 098	791 459
Andre driftskostnader	6	9 923	11 840
Sum kostnader		1 252 705	1 082 270
Driftsresultat		232 295	402 730
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		93 085	66 101
Sum finansinntekter		93 085	66 101
Netto finans		93 085	66 101
Resultat før skattekostnad		325 380	468 831
Årsresultat		1 757 323	3 393 266
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 757 323	3 393 266
Totalresultat		1 757 323	3 393 266
Overføringer og disponeringer			
Betalt avdrag lån (reduksjon fordring sameiere)	8	1 431 943	2 924 435
Resultat av drift overf. egenkapital	7	325 380	468 831
Sum overføringer og disponeringer		1 757 323	3 393 266



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktig fordring på sameiere (ad felleslån)	9	7 557 426	8 989 369
Sum finansielle anleggsmidler		7 557 426	8 989 369
Sum anleggsmidler		7 557 426	8 989 369
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Utestående fordringer seksjonseiere	10	9 047	15 809
Utestående fordringer tilbakeleie	10	616 508	910 878
Andre kortsiktige fordringer		37 741	311 792
Sum fordringer		663 296	1 238 479
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Driftskonto bank		603 229	34 437
Plasseringskonto bank		1 762 748	1 444 744
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 365 977	1 479 181
Sum omløpsmidler		3 029 273	2 717 660
SUM EIENDELER		10 586 698	11 707 029
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	1 457 730	1 132 349



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum opptjent egenkapital		1 457 730	1 132 349
Sum egenkapital		1 457 730	1 132 349
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	7 557 426	8 989 369
Sum annen langsiktig gjeld		7 557 426	8 989 369
Sum langsiktig gjeld		7 557 426	8 989 369
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		184 784	153 915
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 710	17 590
Påløpne renter		92 974	110 925
Påløpne avdrag		70 619	74 118
Annen kortsiktig gjeld	11	1 209 456	1 228 763
Sum kortsiktig gjeld		1 571 543	1 585 311
Sum gjeld		9 128 969	10 574 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 586 698	11 707 029



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 681571

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 146 059
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KRAGERØ GOLF OG SPA
RESORT I
Forretningsadresse: Stabbestadveien 1
3788 STABBESTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Styve, Roy
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 31.07.2025



Organisasjonsnr: 991 146 059
SAMEIET KRAGERØ GOLF OG SPA
RESORT I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader		1 485 000	1 485 000
Andre inntekter	1		
Sum inntekter		1 485 000	1 485 000
Kostnader			
Honorarer mv tillitsvalgte	2	194 657	114 100
Revisjonshonorar	3	14 938	12 250
Forretningsførerhonorar		168 775	152 621
Konsulenthonorar/andre honorar	4	47 314	
Kostnader sameie	5	817 098	791 459
Andre driftskostnader	6	9 923	11 840
Sum kostnader		1 252 705	1 082 270
Driftsresultat		232 295	402 730
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		93 085	66 101
Sum finansinntekter		93 085	66 101
Netto finans		93 085	66 101
Resultat før skattekostnad		325 380	468 831
Årsresultat		1 757 323	3 393 266
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 757 323	3 393 266
Totalresultat		1 757 323	3 393 266
Overføringer og disponeringer			
Betalt avdrag lån (reduksjon fordring sameiere)	8	1 431 943	2 924 435
Resultat av drift overf. egenkapital	7	325 380	468 831
Sum overføringer og disponeringer		1 757 323	3 393 266



Organisasjonsnr: 991 146 059
SAMEIET KRAGERØ GOLF OG SPA
RESORT I

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktig fordring på sameiere (ad felleslån)	9	7 557 426	8 989 369
Sum finansielle anleggsmidler		7 557 426	8 989 369
Sum anleggsmidler		7 557 426	8 989 369
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Utestående fordringer seksjonseiere	10	9 047	15 809
Utestående fordringer tilbakeleie	10	616 508	910 878
Andre kortsiktige fordringer		37 741	311 792
Sum fordringer		663 296	1 238 479
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Driftskonto bank		603 229	34 437
Plasseringskonto bank		1 762 748	1 444 744
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 365 977	1 479 181
Sum omløpsmidler		3 029 273	2 717 660
SUM EIENDELER		10 586 698	11 707 029
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	1 457 730	1 132 349
Sum opptjent egenkapital		1 457 730	1 132 349
Sum egenkapital		1 457 730	1 132 349



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8, 9	7 557 426	8 989 369
Sum annen langsiktig gjeld		7 557 426	8 989 369
Sum langsiktig gjeld		7 557 426	8 989 369
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		184 784	153 915
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 710	17 590
Påløpne renter		92 974	110 925
Påløpne avdrag		70 619	74 118
Annen kortsiktig gjeld	11	1 209 456	1 228 763
Sum kortsiktig gjeld		1 571 543	1 585 311
Sum gjeld		9 128 969	10 574 680
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 586 698	11 707 029



Organisasjonsnr: 991 146 059
SAMEIET KRAGERØ GOLF OG SPA
RESORT I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap
Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort I
2024

 BankID Signing
Sin Græsl
2025-05-27

 BankID Signing
Knut Haaland
2025-05-27

 BankID Signing
Roy Styve
2025-05-27



Årsregnskap



Resultatregnskap for perioden 1. januar til 31. desember

	Noter	2024	2023
Driftsinntekter			
Innkrevde felleskostnader		1 485 000	1 485 000
Andre inntekter	1	0	0
<i>Sum driftsinntekter</i>		1 485 000	1 485 000
Driftskostnader			
Honorarer m.v. tillitsvalgte	2	194 055	114 100
Revisjonshonorar	3	14 938	12 250
Forretningsførerhonorar		168 775	152 621
Andre honorar		47 314	0
Kostnader sameie	4	817 098	791 459
Andre driftskostnader	5	10 525	11 840
<i>Sum driftskostnader</i>		1 252 705	1 082 270
Driftsresultat		232 295	402 730
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		93 085	66 101
<i>Resultat av finansposter</i>		93 085	66 101
Årsresultat før låneposter		325 380	468 831
Låneposter			
Innkrevde kapitalkostnader		1 029 985	1 162 836
Rentekostnader lån		(598 612)	(659 993)
Innfrielse andel fellesgjeld		1 000 570	2 421 592
<i>Resultat av låneposter</i>	7	1 431 943	2 924 435
Årsresultat		1 757 323	3 393 266
Overføringer			
Betalt avdrag lån (reduksjon fordring sameiere)	7	1 431 943	2 924 435
Resultat av drift overf. egenkapital	6	325 380	468 831
<i>Sum overføringer</i>		1 757 323	3 393 266



Årsregnskap



Balanse pr. 31. desember

Eiendeler

	Noter	2024	2023
Anleggsmidler			
Langsiktig fordring på sameiere (ad felleslån)	8	7 557 426	8 989 369
Sum anleggsmidler		7 557 426	8 989 369
Omløpsmidler			
Utestående fordringer seksjonseiere	9	9 047	15 809
Utestående fordringer tilbakeleie	9	616 508	910 879
Andre kortsiktige fordringer	4	37 741	311 792
Innestående bank		2 365 977	1 479 181
Sum omløpsmidler		3 029 273	2 717 660
Sum eiendeler		10 586 698	11 707 029

Egenkapital og gjeld

Egenkapital

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 457 730	1 132 349
Sum egenkapital	6	1 457 730	1 132 349

Gjeld

Langsiktig gjeld			
Pante - og gjeldsbrevlån (felleslån)	7,8	7 557 426	8 989 369
Sum langsiktig gjeld		7 557 426	8 989 369
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 710	17 590
Leverandørgjeld		184 784	153 915
Påløpte renter		92 974	110 925
Påløpt avdrag		70 619	74 118
Annen kortsiktig gjeld	10	1 209 456	1 228 764
Sum kortsiktig gjeld		1 571 543	1 585 312
Sum gjeld		9 128 969	10 574 681
Sum egenkapital og gjeld		10 586 698	11 707 029

Oslo, den 26.05.2025

Roy Styve
Styreleder

Knut Haaland
Styremedlem

Siri Carlsen Græsli
Styremedlem



Årsregnskap



Noter til regnskapet

31. desember 2024

Regnskapsprinsipper

Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk, 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. mai og 1. november, 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 sameiere som har en andel av felleslånet.

1. Andre inntekter

	2024	2023
Fakturert driftsselskap for leie i året	3 250 207	3 153 655
Tilbakeleie til sameiere (utbetalt og avsatt)	-3 250 207	-3 153 655
Andre inntekter (gebyrer mv)	-	-
Sum	-	-



Årsregnskap

 BankID Signing
Sin Græslit
2025-05-27

 BankID Signing
Knut Haaland
2025-05-27

 BankID Signing
Roy Styve
2025-05-27

2. Honorarer m.v. tillitsvalgte

	2024	2023
Styrehonorar	170 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	24 055	14 100
Sum	194 055	114 100

3. Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 938.

4. Kostnader sameie

	2024	2023
Andel felleskostnader Kragerø Resort	774 823	750 669
Andel forsikring (fra KR)	11 556	11 234
Andel festeavgift	14 629	14 232
Forsikring styreansvar/rettshjelp	16 090	15 324
Sum	817 098	791 459

5. Andre driftskostnader

	2024	2023
Kostnader tillitsvalgte, styremøter og årsmøte	2 635	2 700
Bankgebyr/andre gebyr	7 890	9 140
Sum	10 525	11 840

6. Egenkapital

Egenkapital pr. 1. januar 2024	1 132 349
Årets resultat	325 380
Egenkapital pr. 31. desember 2024	1 457 730



Årsregnskap



7. Pante - og gjeldsbrevlån

Felleslån (IN-lån) Skagerrak Sparebank

Låneform	Annuitet
Nominell rente pr. 31.12.24	7,20 %
Innfrielses dato	01.05.2036
Opprinnelig lånebeløp 2007	135 021 250
Innfridd andel felleslån tidligere år	-98 429 054
Innfridd andel felleslån i år	-1 000 570
Nedbetalt tidligere år, ordinære avdrag	-27 602 827
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	-431 373
Restsaldo pr. 31.12.2024	7 557 426

8. 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 sameiere pr. 1. januar 2024	8 989 369
Innfrielse fra sameiere i 2024	-1 000 570
Nedbetaling av lån i 2024, ordinære avdrag	-431 373
Fordring på sameierne pr. 31. desember 2024	7 557 426

9. Utestående fordringer

Utestående fordringer sekjsonseiere

Denne posten gjelder utestående fellesutgifter pr. desember 2024.

Utestående fordringer tilbakeleie

Posten gjelder leie fra Kragerø Resort for november og desember, betalt i januar 2025.

10. Annen kortsiktig gjeld

Inkludert i posten er skyldig tilbakeleie til sameierne pr. 31.12.24, avregnet og utbetalt i februar 2025.



Til årsmøtet i Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort I som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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 i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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

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 internkontroll 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

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



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



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

28.05.2025 19:12:28

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.