



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 442 561
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KJØITA SECRET GARDEN
Forretningsadresse: Kjøita 31
4630 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Øyvind Rasmussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 23.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 114 765	6 615 325
Sum inntekter		7 114 765	6 615 325
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	171 150	165 445
Annen driftskostnad	1,4,5,6 ,7	7 127 024	7 071 690
Sum kostnader		7 298 174	7 237 135
Driftsresultat		-183 409	-621 808
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		5 249	702
Sum finansinntekter		5 249	702
Netto finans		5 249	702
Ordinært resultat før skattekostnad		-178 160	-621 108
Ordinært resultat etter skattekostnad		-178 160	-621 108
Årsresultat	8	-178 160	-621 106
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	178 160	621 106
Sum overføringer og disponeringer		178 160	621 106



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Sum fordringer	10	957 892	925 204
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 118 674	2 204 464
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 118 674	2 204 464
Sum omløpsmidler	8	2 076 566	3 129 669
SUM EIENDELER		2 076 566	3 129 669
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		1 285 480	1 463 640
Sum egenkapital	9	1 285 480	1 463 640
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		749 385	1 612 775
Annen kortsiktig gjeld		41 701	53 253



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum kortsiktig gjeld	8	791 086	1 666 028
Sum gjeld		791 086	1 666 028
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 076 566	3 129 669



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 493938

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 442 561
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KJØITA SECRET GARDEN
Forretningsadresse: Kjøita 31
4630 KRISTIANSAND S

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Øyvind Rasmussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 26.06.2024



Organisasjonsnr: 918 442 561
SAMEIET KJØITA SECRET GARDEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 114 765	6 615 325
Sum inntekter		7 114 765	6 615 325
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	171 150	165 445
Annen driftskostnad	1,4,5,6,7	7 127 024	7 071 690
Sum kostnader		7 298 174	7 237 135
Driftsresultat		-183 409	-621 808
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		5 249	702
Sum finansinntekter		5 249	702
Netto finans		5 249	702
Ordinært resultat før skattekostnad		-178 160	-621 108
Ordinært resultat etter skattekostnad		-178 160	-621 108
Årsresultat	8	-178 160	-621 106
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	178 160	621 106
Sum overføringer og disponeringer		178 160	621 106



Organisasjonsnr: 918 442 561
SAMEIET KJØITA SECRET GARDEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Sum fordringer	10	957 892	925 204
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 118 674	2 204 464
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 118 674	2 204 464
Sum omløpsmidler	8	2 076 566	3 129 669
SUM EIENDELER		2 076 566	3 129 669
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		1 285 480	1 463 640
Sum egenkapital	9	1 285 480	1 463 640
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		749 385	1 612 775
Annen kortsiktig gjeld		41 701	53 253
Sum kortsiktig gjeld	8	791 086	1 666 028
Sum gjeld		791 086	1 666 028
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 076 566	3 129 669



Organisasjonsnr: 918 442 561
SAMEIET KJØITA SECRET GARDEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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 189 SAMEIET KJØITA SECRET GARDEN

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		3 885 928	3 853 812	3 854 065	4 416 350
Inndekning av kommunale avgifter		450 240	394 800	450 000	663 600
Innbetalt kabel TV/Internett		670 320	557 340	670 000	725 000
Inntekt garasjer		694 211	207 480	690 000	694 000
Andre leieinntekter		149 520	149 520	150 000	175 000
Oppvarming		1 264 426	1 452 253	1 912 000	1 200 000
Andre driftsinntekter		120	120	0	0
Sum inntekter		7 114 765	6 615 325	7 726 065	7 873 950
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	10 688	9 938	9 800	11 200
Styrehonorar	2	150 000	145 000	155 000	150 000
Forretningsførerhonorar		170 856	164 931	173 600	173 600
Rådgivningstjenester		105 610	129 752	10 000	75 000
Vaktmesteritjenester		556 237	408 993	430 000	530 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	21 150	20 445	21 855	21 150
Vedlikehold/serviceavtaler	4	1 353 985	1 264 243	1 259 810	1 543 000
Kabel-tv/Internett		663 837	559 266	670 000	725 000
Forsikring		296 824	276 115	290 000	318 000
Kommunale avgifter		1 428 252	1 290 895	1 484 000	1 680 000
Strøm		238 197	297 962	264 000	240 000
Oppvarming	5	1 260 962	1 455 056	1 912 000	1 200 000
Andre leiekostnader	6	650 000	847 278	690 000	694 000
Renhold, fellesareal		352 167	318 459	344 000	385 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 990	4 999	0	0
Telefon og porto		18 104	16 441	0	15 000
Andre driftsutgifter	7	18 315	27 362	12 000	113 000
Sum driftskostnader		7 298 174	7 237 133	7 726 065	7 873 950
Driftsresultat		-183 409	-621 808	0	0
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		5 249	702	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		5 249	702	0	0
Årsresultat	8	-178 160	-621 106	0	0
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	9	178 160	621 106	0	0
Sum disponering av resultat		178 160	621 106	0	0

SAMEIET KJØITA SECRET GARDEN



Balanserapport klient 189 SAMEIET KJØITA SECRET GARDEN

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		384 001	365 600
Andre fordringer	10	573 891	559 604
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående på driftskonto		1 118 674	2 204 464
Sum omløpsmidler	8	2 076 566	3 129 669
SUM EIENDELER		2 076 566	3 129 669

SAMEIET KJØITA SECRET GARDEN



Balanserapport klient 189 SAMEIET KJØITA SECRET GARDEN

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Oppjent egenkapital		1 463 640	1 463 640
Årets resultat		-178 160	0
Sum egenkapital	9	1 285 480	1 463 640
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		41 701	42 539
Gjeld til forretningsfører		0	8 370
Leverandørgjeld		749 385	1 612 775
Annen kortsiktig gjeld		0	2 344
Sum kortsiktig gjeld	8	791 086	1 666 028
Sum gjeld		791 086	1 666 028
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 076 566	3 129 669

Sted: _____, dato: _____

Øyvind Rasmussen
Styreleder

Børge Heggås
Styremedlem

Yngve Amtzen
Styremedlem

Helge Svarstad
Styremedlem

Gudmund Jan Jakobsen
Styremedlem

Hilde Karin Tjomsaas Iversen
Styremedlem

SAMEIET KJØITA SECRET GARDEN



Noter 2023

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 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJON	10 688	9 938
Sum	10 688	9 938

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl.mva.

Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	150 000	145 000
Sum	150 000	145 000

Sameiet har ingen ansatte.

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

Det er ikke utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 3 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	21 150	20 445
Sum	21 150	20 445

SAMEIET KJØITA SECRET GARDEN



Noter 2023

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	245 219	37 366
6602 SERVICE OG VEDLIKEHOLD RØRTEKNISK ANLEGG	103 268	5 513
6603 VEDLIKEHOLD VVS TECHEM	146 174	137 425
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	150 380	147 003
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	319 094	339 115
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	185 119	376 724
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	48 596	45 194
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	156 135	164 653
6630 BRØYTING	0	11 250
Sum	1 353 985	1 264 243

Vesentlige deler av vedlikeholdet består av service-/vedlikeholdsavtaler.

Note 5 - Oppvarming

Fra og med oktober 2022 har avregning mot eier blitt utført månedlig. I årsregnskapet for 2023 er dette bruttoført i resultatregnskapet, dvs kostnaden som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning foretatt mot den enkelte beboer.

Note 6 - Andre leiekostnader

Andre leiekostnader kr 650 000 består av akonto fakturaer fra Kjøita Næring AS for drift og vedlikehold av parkeringskjeller i 2023.

Note 7 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
6390 KOSTNADER FELLEAREALER INNV.	2 188	8 425
7420 GAVER, FRADRAGSBERETTIGET	0	520
7720 ÅRSMØTE	3 625	3 900
7770 BANKOMKOSTNINGER	6 463	6 599
7790 ANDRE KOSTNADER	6 040	7 918
Sum	18 315	27 362

SAMEIET KJØITA SECRET GARDEN



Noter 2023

Note 8 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	1 463 640	2 084 746
Årets resultat	-178 160	-621 106
B. Årets endringer i disponible midler	-178 160	-621 106
C. Disponible midler UB	1 285 480	1 463 640
Omløpsmidler	2 076 566	3 129 669
- Kortsiktig gjeld	791 086	1 666 028
Disponible midler 31.12	1 285 480	1 463 640

Note 9 - Egenkapital

	2023	2022
Annen egenkapital 01.01	1 463 640	2 084 746
Årets resultat	-178 160	-621 106
Sum egenkapital 31.12	1 285 480	1 463 640

Note 10 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte kostnader mot 2024 samt fordring vedr. Klare Finans AS.



Resultat og balanse med noter for SAMEIET KJØITA SECRET GARDEN.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET KJØITA SECRET GARDEN

Styreleder	Øyvind Rasmussen (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Yngve Arntzen (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Helge Svarstad (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Børge Heggås (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Hilde Karin Tjomsaas Iversen (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Gudmund Jan Jakobsen (sign.)	11.03.2024



Til årsmøte i Sameiet Kjøita Secret Garden

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kjøita Secret Garden som består av balanserapport per 31. desember 2023, resultatrapport for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 borettslaget i samsvar med kravene i 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt 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

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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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. Betyggende 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

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Kristiansand, 13. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

189 Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Henriksen, Reidar	BANKID	2024-03-13 15:22

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.