



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 915 769
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJEMPEGRAVENE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Kjempeveien 5
4631 KRISTIANSAND S

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: Kirsti Helen Løvli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

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, 06.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 095 946	1 902 218
Sum inntekter		2 095 946	1 902 218
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	57 050	50 000
Annen driftskostnad	1,4,5	1 056 707	893 860
Sum kostnader		1 113 758	943 860
Driftsresultat		982 188	958 358
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		5 051	1 489
Sum finansinntekter		5 051	1 489
Annen finanskostnad		403 437	419 277
Sum finanskostnader		403 437	419 277
Netto finans		-398 386	-417 788
Ordinært resultat før skattekostnad		583 803	540 570
Ordinært resultat etter skattekostnad		583 803	540 570
Årsresultat	6,7	583 803	540 570
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-583 803	-540 570
Sum overføringer og disponeringer		-583 803	-540 570



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	13 247 033	13 047 033
Sum varige driftsmidler		13 247 033	13 047 033
Sum anleggsmidler		13 247 033	13 047 033
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Sum fordringer		165 826	126 909
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		622 066	686 150
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		622 066	686 150
Sum omløpsmidler	6	787 892	813 059
SUM EIENDELER		14 034 925	13 860 092
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-5 286 586	-5 870 389
Sum egenkapital	7	-5 283 886	-5 867 689



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,9	18 612 244	19 233 422
Øvrig langsiktig gjeld		335 961	335 961
Sum annen langsiktig gjeld		18 948 205	19 569 383
Sum langsiktig gjeld		18 948 205	19 569 383
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 365	2 789
Annen kortsiktig gjeld		367 241	155 608
Sum kortsiktig gjeld	6	370 606	158 397
Sum gjeld		19 318 811	19 727 780
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 034 925	13 860 092



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 468753

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 915 769
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KJEMPEGRAVENE BORETTSLAG
Forretningsadresse: Kjempeveien 5
4631 KRISTIANSAND S

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: Kirsti Helen Løvli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

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, 05.06.2025



Organisasjonsnr: 951 915 769
KJEMPEGRAVENE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 095 946	1 902 218
Sum inntekter		2 095 946	1 902 218
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	57 050	50 000
Annen driftskostnad	1,4,5	1 056 707	893 860
Sum kostnader		1 113 758	943 860
Driftsresultat		982 188	958 358
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		5 051	1 489
Sum finansinntekter		5 051	1 489
Annen finanskostnad		403 437	419 277
Sum finanskostnader		403 437	419 277
Netto finans		-398 386	-417 788
Ordinært resultat før skattekostnad			
		583 803	540 570
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		583 803	540 570
Årsresultat	6,7	583 803	540 570
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-583 803	-540 570
Sum overføringer og disponeringer		-583 803	-540 570



Organisasjonsnr: 951 915 769
KJEMPEGRAVENE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	13 247 033	13 047 033
Sum varige driftsmidler		13 247 033	13 047 033
Sum anleggsmidler		13 247 033	13 047 033
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Sum fordringer		165 826	126 909
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		622 066	686 150
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		622 066	686 150
Sum omløpsmidler	6	787 892	813 059
SUM EIENDELER		14 034 925	13 860 092
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-5 286 586	-5 870 389
Sum egenkapital	7	-5 283 886	-5 867 689
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,9	18 612 244	19 233 422
Øvrig langsiktig gjeld		335 961	335 961
Sum annen langsiktig gjeld		18 948 205	19 569 383



Sum langsiktig gjeld		18 948 205	19 569 383
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 365	2 789
Annen kortsiktig gjeld		367 241	155 608
Sum kortsiktig gjeld	6	370 606	158 397
Sum gjeld		19 318 811	19 727 780
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 034 925	13 860 092



Organisasjonsnr: 951 915 769
KJEMPEGRAVENE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

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 414 KJEMPEGRAVENE BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 992 600	1 814 400	0	1 992 600
Oppvarming		103 346	87 783	0	108 000
Andre driftsinntekter		0	35	0	0
Sum inntekter		2 095 946	1 902 218	0	2 100 600
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	11 340	13 860	0	12 000
Styrehonorar	2	50 000	50 000	0	50 000
Forretningsførerhonorar		72 657	43 626	0	38 712
Vaktmester tjenester		71 298	58 293	0	74 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	7 050	0	0	0
Vedlikehold/serviceavtaler	4	69 817	77 022	0	0
Kabel-tv		166 048	174 263	0	157 000
Forsikring		103 562	82 523	0	104 000
Kommunale avgifter		412 409	346 482	0	516 000
Strøm		16 289	17 101	0	17 000
Oppvarming		114 527	76 245	0	120 000
Andre leiekostnader		2 361	0	0	2 455
Renhold, fellesareal		6 834	0	0	7 100
Verktøy, driftsmateriell, inventar		1 895	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		882	0	0	0
Andre driftsutgifter	5	6 788	4 445	0	2 200
Sum driftskostnader		1 113 758	943 860	0	1 100 467
Driftsresultat		982 188	958 358	0	1 000 133
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 479	11	0	2 500
Annen finansinntekt		2 572	1 478	0	0
Rentekostnad		403 437	419 277	0	401 569
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-398 385	-417 788	0	-399 069
Årsresultat	6, 7	583 803	540 570	0	601 064
Disponering av resultat					
Overføring til/fra oppjent egenkapital		-583 803	-540 570	0	601 064
Sum disponering av resultat		-583 803	-540 570	0	601 064

KJEMPEGRAVENE BORETTSLAG



Balanserapport klient 414 KJEMPEGRAVENE BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8	24 558	24 558
Bygninger	8	4 938 975	4 938 975
Andre fellesanlegg	8	8 083 500	8 083 500
Prosjekter under utførelse		200 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		13 247 033	13 047 033
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		49 986	0
Andre fordringer		115 840	126 909
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående på driftskonto		622 066	686 150
Sum omløpsmidler	6	787 892	813 059
SUM EIENDELER		14 034 925	13 860 092

KJEMPEGRAVENE BORETTSLAG



Balanserapport klient 414 KJEMPEGRAVENE BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 700	2 700
Annen egenkapital		-5 870 389	-5 870 389
Årets resultat		583 803	0
Sum egenkapital	7	-5 283 886	-5 867 689
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	8, 9	18 612 244	19 233 422
Andre innskudd		335 961	335 961
Sum langsiktig gjeld		18 948 205	19 569 383
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 420	0
Leverandørgjeld		3 365	2 789
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	50 000
Påløpne renter		102 001	105 608
Annen kortsiktig gjeld		258 820	0
Sum kortsiktig gjeld	6	370 606	158 397
Sum gjeld		19 318 811	19 727 780
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 034 925	13 860 092

KJEMPEGRAVENE BORETTSLAG

Kristiansand, 07.04.25

(Signert elektronisk)

Kirsti Helen Løvli
Styreleder

John Olav Våtland
Styremedlem

Siri Gautefall
Styremedlem

KJEMPEGRAVENE BORETTSLAG



Noter 2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

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 til stede.

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.

Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	11 340	13 860
Sum	11 340	13 860

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

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	50 000	50 000
Sum	50 000	50 000

Note 3 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	7 050	0
Sum	7 050	0

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



Noter 2024

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	11 637	15 338
6603 VEDLIKEHOLD VVS	2 750	177
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	5 351
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	11 212	8 239
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	40 554	47 918
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	3 664	0
Sum	69 817	77 022

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
7400 KONTINGENTER, FRADRAGSBERETTIG	2 130	1 990
7720 GENERALFORSAMLING	1 670	1 625
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 391	830
7790 ANDRE KOSTNADER	1 597	0
Sum	6 788	4 445

Note 6 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	654 662	0
Årets resultat	583 803	540 570
Kjøp / salg anleggsmidler	-200 000	-13 047 033
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-621 178	19 233 422
Innskudd ikke pantsikret	0	335 961
Endringer i andre langsiktige poster	0	2 700
B. Årets endringer i disponible midler	-237 375	7 065 620
C. Disponible midler UB	417 286	654 662
Omløpsmidler	787 892	813 059
- Kortsiktig gjeld	370 606	158 397
Disponible midler 31.12	417 286	654 662

Note 7 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	2 700	2 700
Annen egenkapital 01.01	-5 870 389	0
Årets resultat	583 803	540 570
Sum egenkapital 31.12	-5 283 886	-5 867 689

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.

Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost.

Dette innebærer at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til å være positiv.

KJEMPEGRAVENE BORETTSLAG



Noter 2024

Note 8 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	18 612 244	19 233 422
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	13 047 033	13 047 033

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	11536208
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	2.179 %
Betingelser:	Fastrente fra 01.11.2021 til 01.11.2041 - 2,129 % + 0,05% margin
Beregnet innfridd:	30.09.2047
Opprinnelig lånebeløp:	23 000 000
Lånesaldo 01.01:	19 233 422
Avdrag i perioden:	621 178
Lånesaldo 31.12:	18 612 244

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11536208	27	689 342	18 612 234

Gjeld som forfaller senere enn 5 år kr. 15 313 447,-

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.



Resultat og balanse med noter for KJEMPEGRAVENE BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For KJEMPEGRAVENE BORETTSLAG

Styreleder	Kirsti Helen Løvli (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Siri Gautefall (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	John Olav Vatland (sign.)	09.04.2025



Revisjonsfirma
Rune Svendsen AS



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i KJEMPEGRAVENE BORETTSLAG

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for KJEMPEGRAVENE BORETTSLAG som viser et overskudd på kr 583 803. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler 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 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 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.

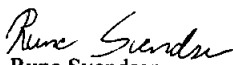
Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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. 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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Kristiansand, 23. april 2025
Revisjonsfirma Rune Svendsen AS


Rune Svendsen
Statsautorisert revisor

Revisornummer 818 393 482

Banehaven 4A

Mobil 917 17097
E-post revisor.rune@outlook.com

4612 KRISTIANSAND