



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: Børge Heggås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

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, 23.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	8 228 086	7 114 765
Sum inntekter		8 228 086	7 114 765
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	176 855	171 150
Annen driftskostnad	2,5,6,7 ,8	7 895 153	7 127 024
Sum kostnader		8 072 008	7 298 174
Driftsresultat		156 079	-183 409
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		46 349	5 249
Sum finansinntekter		46 349	5 249
Netto finans		46 349	5 249
Ordinært resultat før skattekostnad		202 427	-178 160
Ordinært resultat etter skattekostnad		202 427	-178 160
Årsresultat	9	202 428	-178 160
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	-202 428	178 160
Sum overføringer og disponeringer		-202 428	178 160



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Sum fordringer	11	799 410	957 892
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 232 738	1 118 674
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 232 738	1 118 674
Sum omløpsmidler	9	2 032 148	2 076 566
SUM EIENDELER		2 032 148	2 076 566
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		1 487 908	1 285 480
Sum egenkapital	10	1 487 908	1 285 480
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		491 395	749 385
Annen kortsiktig gjeld		52 846	41 701



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum kortsiktig gjeld	9	544 241	791 086
Sum gjeld		544 241	791 086
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 032 148	2 076 566



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 482244

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 442 561
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KJØITA SECRET GARDEN
Forretningsadresse: Kjøita 31
4630 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: Børge Heggås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

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, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 918 442 561
SAMEIET KJØITA SECRET GARDEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	8 228 086	7 114 765
Sum inntekter		8 228 086	7 114 765
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	176 855	171 150
Annen driftskostnad	2,5,6,7,8	7 895 153	7 127 024
Sum kostnader		8 072 008	7 298 174
Driftsresultat		156 079	-183 409
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		46 349	5 249
Sum finansinntekter		46 349	5 249
Netto finans		46 349	5 249
Ordinært resultat før skattekostnad		202 427	-178 160
Ordinært resultat etter skattekostnad		202 427	-178 160
Årsresultat	9	202 428	-178 160
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	-202 428	178 160
Sum overføringer og disponeringer		-202 428	178 160



Organisasjonsnr: 918 442 561
SAMEIET KJØITA SECRET GARDEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Sum fordringer	11	799 410	957 892
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 232 738	1 118 674
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 232 738	1 118 674
Sum omløpsmidler	9	2 032 148	2 076 566
SUM EIENDELER		2 032 148	2 076 566
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		1 487 908	1 285 480
Sum egenkapital	10	1 487 908	1 285 480
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		491 395	749 385
Annen kortsiktig gjeld		52 846	41 701
Sum kortsiktig gjeld	9	544 241	791 086
Sum gjeld		544 241	791 086
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 032 148	2 076 566



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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		4 725 863	3 885 928	4 416 350	5 159 532
Inndekning av kommunale avgifter		663 600	450 240	663 600	676 368
Innbetalt kabel TV/Internett		766 920	670 320	725 000	817 000
Inntekt garasjer		694 419	694 211	694 000	694 000
Andre leieinntekter		176 400	149 520	175 000	175 000
Oppvarming		1 200 764	1 264 426	1 200 000	1 400 000
Andre driftsinntekter	1	120	120	0	0
Sum inntekter		8 228 086	7 114 765	7 873 950	8 921 900
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	11 438	10 688	11 200	12 000
Styre honorar	3	155 000	150 000	150 000	157 500
Forretningsfører honorar		169 356	170 856	173 600	175 000
Rådgivningstjenester		70 084	105 610	75 000	107 500
Vaktmester tjenester		439 338	556 237	530 000	530 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	21 855	21 150	21 150	22 208
Vedlikehold/serviceavtaler	5	1 871 980	1 353 985	1 543 000	2 160 942
Kabel-tv/Internett		765 085	663 837	725 000	817 000
Forsikring		314 634	296 824	318 000	346 000
Kommunale avgifter		1 784 131	1 428 252	1 680 000	1 870 000
Strøm		191 027	238 197	240 000	215 000
Oppvarming	6	1 197 251	1 260 962	1 200 000	1 400 000
Andre leiekostnader	7	674 580	650 000	694 000	710 000
Renhold, fellesareal		368 703	352 167	385 000	395 000
Verktøy, driftsmattriell, inventar		0	2 990	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		1 406	0	0	0
Telefon og porto		14 543	18 104	15 000	15 750
Andre driftsutgifter	8	21 597	18 315	113 000	24 000
Sum driftskostnader		8 072 007	7 298 174	7 873 950	8 957 900
Driftsresultat		156 079	-183 409	0	-36 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		40 535	1 249	0	30 000
Annen finansinntekt		5 814	4 000	0	6 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		46 349	5 249	0	36 000
Årsresultat	9	202 428	-178 160	0	0
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	10	-202 428	178 160	0	0
Sum disponering av resultat		-202 428	178 160	0	0

SAMEIET KJØITA SECRET GARDEN



Balanserapport klient 189 SAMEIET KJØITA SECRET GARDEN

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		196 743	384 001
Andre fordringer	11	602 667	573 891
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående på driftskonto		1 232 738	1 118 674
Sum omløpsmidler	9	2 032 148	2 076 566
SUM EIENDELER		2 032 148	2 076 566

SAMEIET KJØITA SECRET GARDEN



Balanserapport klient 189 SAMEIET KJØITA SECRET GARDEN

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Oppjent egenkapital		1 285 480	1 285 480
Årets resultat		202 428	0
Sum egenkapital	10	1 487 908	1 285 480
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		52 846	41 701
Leverandørgjeld		491 395	749 385
Sum kortsiktig gjeld	9	544 241	791 086
Sum gjeld		544 241	791 086
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 032 148	2 076 566

SAMEIET KJØITA SECRET GARDEN

Kristiansand, 11.03.2025

(Signert elektronisk)

Øyvind Rasmussen
Styreleder

Magne Vidar Rånås
Styremedlem

May-Lis Nitter Raaum
Styremedlem

Børge Heggås
Styremedlem

Gudmund Jan Jakobsen
Styremedlem

Hilde Karin Tjomsaas Iversen
Styremedlem

SAMEIET KJØITA SECRET GARDEN



Noter 2024

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 - Andre inntekter

Andre driftsinntekter er inntekt på ladestrøm el-rullestol.

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	11 438	10 688
Sum	11 438	10 688

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

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	155 000	150 000
Sum	155 000	150 000

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

SAMEIET KJØITA SECRET GARDEN



Noter 2024

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	21 855	21 150
Sum	21 855	21 150

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	145 387	245 219
6602 SERVICE OG VEDLIKEHOLD RØRTEKNISK ANLEGG	106 998	103 268
6603 VEDLIKEHOLD VVS TECHEM	152 867	146 174
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	309 090	150 380
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	252 324	319 094
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	397 684	185 119
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	95 278	48 596
6617 VEDLIKEHOLD CALLING ANLEGG	248 411	0
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	159 568	156 135
6630 BRØYTING	4 375	0
Sum	1 871 980	1 353 985

Vesentlige deler av vedlikeholdet består av service-/vedlikeholdsavtaler. Kto 6604 - ekstra pga skifte lysarmaturer/sjette utelys,lys. Kto 6608 - ekstra pga service/heisstans. Kto 6616 - ekstra pga oppgradering av 3 stykk safetel sendere. Kto 6617 - ekstra pga feilsøk/byte defekt porttlf.

Note 6 - Oppvarming

Fra og med oktober 2022 har avregning mot eier blitt utført månedlig. I årsregnskapet for 2024 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 7 - Andre leiekostnader

Andre leiekostnader kr 674 580 består av akonto fakturaer fra Kjøita Næring AS for drift og vedlikehold av parkeringskjeller i 2024.



Noter 2024

Note 8 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	0	2 188
7720 ÅRSMØTE	5 900	3 625
7770 BANKOMKOSTNINGER	4 117	6 463
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	9 705	6 040
Sum	21 597	18 315



Noter 2024

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	1 285 480	1 463 640
Årets resultat	202 428	-178 160
B. Årets endringer i disponible midler	202 428	-178 160
C. Disponible midler UB	1 487 908	1 285 480
Omløpsmidler	2 032 148	2 076 566
- Kortsiktig gjeld	544 241	791 086
Disponible midler 31.12	1 487 908	1 285 480

Note 10 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	1 285 480	1 463 640
Årets resultat	202 428	-178 160
Sum egenkapital 31.12	1 487 908	1 285 480

Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte kostnader mot 2025 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.)	19.03.2025
Styremedlem	May-Lis Nitter Raaum (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Hilde Karin Tjomsaas Iversen (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Magne Vidar Rånås (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Børge Heggås (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Gudmund Jan Jakobsen (sign.)	19.03.2025



Til årsmøtet 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 2024, resultatrapport og 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 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 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 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

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



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>.

Kristiansand, 14.mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning 189

Signers:

Name	Method	Date
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-03-14 13:16

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.