



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 146 024
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KRAGERØ GOLF OG SPA RESORT II
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: Olav Chen
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, 07.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader		960 000	960 002
Andre inntekter	1		
Sum inntekter		960 000	960 002
Kostnader			
Honorarer mv tillitsvalgte	2	193 970	114 100
Revisjonshonorar	3	14 656	12 250
Forretningsførerhonorar		136 931	130 701
Konsulenthonorar/andre honorar	4	23 842	
Kostnader sameie	5	467 728	452 659
Tap på fordringer	10		
Andre driftskostnader	6	5 113	9 654
Sum kostnader		842 239	719 364
Driftsresultat		117 761	240 638
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		60 521	41 288
Sum finansinntekter		60 521	41 288
Netto finans		60 521	41 288
Resultat før skattekostnad		178 282	281 926
Årsresultat		1 628 562	1 870 461
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 628 562	1 870 461
Totalresultat		1 628 562	1 870 461
Overføringer og disponeringer			
Betalt avdrag lån (reduksjon fordring sameiere)	9	1 450 280	1 588 535
Resultat av drift overf. annen egenkapital	7	178 282	281 926
Sum overføringer og disponeringer		1 628 562	1 870 461



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktig fordring på sameiere	9	8 329 026	9 779 306
Sum finansielle anleggsmidler		8 329 026	9 779 306
Sum anleggsmidler		8 329 026	9 779 306
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Utestående fordringer seksjonseiere	10	1 861	
Utestående fordringer tilbakeleie	10	310 659	458 991
Andre kortsiktige fordringer		24 295	135 525
Sum fordringer		336 815	594 516
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Driftskonto bank		371 370	44 161
Plasseringskonto bank		1 216 564	1 160 618
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 587 935	1 204 779
Sum omløpsmidler		1 924 750	1 799 295
SUM EIENDELER		10 253 776	11 578 601
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	975 983	797 701



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum opptjent egenkapital		975 983	797 701
Sum egenkapital		975 983	797 701
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	8 329 026	9 779 306
Sum annen langsiktig gjeld		8 329 026	9 779 306
Sum langsiktig gjeld		8 329 026	9 779 306
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		113 324	108 075
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 579	7 720
Påløpne renter		102 465	120 673
Påløpne avdrag		77 828	80 631
Annen kortsiktig gjeld	11	641 571	684 495
Sum kortsiktig gjeld		948 767	1 001 594
Sum gjeld		9 277 793	10 780 900
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 253 776	11 578 601



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 712244

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 146 024
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KRAGERØ GOLF OG
SPA RESORT II
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: Olav Chen
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, 06.08.2025



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader		960 000	960 002
Andre inntekter	1		
Sum inntekter		960 000	960 002
Kostnader			
Honorarer mv tillitsvalgte	2	193 970	114 100
Revisjonshonorar	3	14 656	12 250
Forretningsførerhonorar		136 931	130 701
Konsulenthonorar/andre honorar	4	23 842	
Kostnader sameie	5	467 728	452 659
Tap på fordringer	10		
Andre driftskostnader	6	5 113	9 654
Sum kostnader		842 239	719 364
Driftsresultat		117 761	240 638
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		60 521	41 288
Sum finansinntekter		60 521	41 288
Netto finans		60 521	41 288
Resultat før skattekostnad		178 282	281 926
Årsresultat		1 628 562	1 870 461
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 628 562	1 870 461
Totalresultat		1 628 562	1 870 461
Overføringer og disponeringer			
Betalt avdrag lån (reduksjon fordring sameiere)	9	1 450 280	1 588 535
Resultat av drift overf. annen egenkapital	7	178 282	281 926
Sum overføringer og disponeringer		1 628 562	1 870 461



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

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktig fordring på sameiere	9	8 329 026	9 779 306
Sum finansielle anleggsmidler		8 329 026	9 779 306
Sum anleggsmidler		8 329 026	9 779 306
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Utestående fordringer seksjonseiere	10	1 861	
Utestående fordringer tilbakeleie	10	310 659	458 991
Andre kortsiktige fordringer		24 295	135 525
Sum fordringer		336 815	594 516
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Driftskonto bank		371 370	44 161
Plasseringskonto bank		1 216 564	1 160 618
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 587 935	1 204 779
Sum omløpsmidler		1 924 750	1 799 295
SUM EIENDELER		10 253 776	11 578 601
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	975 983	797 701
Sum opptjent egenkapital		975 983	797 701
Sum egenkapital		975 983	797 701



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8, 9	8 329 026	9 779 306
Sum annen langsiktig gjeld		8 329 026	9 779 306
Sum langsiktig gjeld		8 329 026	9 779 306
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		113 324	108 075
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 579	7 720
Påløpne renter		102 465	120 673
Påløpne avdrag		77 828	80 631
Annen kortsiktig gjeld	11	641 571	684 495
Sum kortsiktig gjeld		948 767	1 001 594
Sum gjeld		9 277 793	10 780 900
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 253 776	11 578 601



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

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 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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Til årsmøtet i Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort II 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)

30.05.2025 21:57:42

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.



Årsregnskap
Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort II
2024





Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort II



Resultatregnskap for perioden 1. januar til 31. desember

	Noter	2024	2023
Driftsinntekter			
Innkrevde felleskostnader		960 000	960 000
Andre inntekter	1	0	0
Sum driftsinntekter		960 000	960 000
Driftskostnader			
Honorarer m.v. tillitsvalgte	2	193 970	193 970
Revisjonshonorar	3	14 656	12 250
Forretningsførerhonorar		136 931	130 701
Andre honorar		23 842	0
Kostnader sameie	4	467 728	452 659
Andre driftskostnader	5	5 113	9 652
Sum driftskostnader		842 239	799 232
Driftsresultat		117 761	160 768
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		60 521	41 288
Resultat av finansposter		60 521	41 288
Årets resultat før låneposter		178 282	202 057
Låneposter			
Innkrevde kapitalkostnader		1 191 677	1 274 016
Rentekostnader lån		(692 684)	(727 050)
Innfrielse andel fellesgjeld		951 287	1 041 569
Resultat av låneposter	7	1 450 280	1 588 535
Årsresultat		1 628 562	1 790 591
Overføringer			
Betalt avdrag lån (reduksjon fordring sameiere)	7	1 450 280	1 588 535
Resultat av drift overf. egenkapital	6	178 282	202 057
Sum overføringer		1 628 562	1 790 591



Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort II

Balanse pr. 31. desember

Eiendeler

	Noter	2024	2023
Anleggsmidler			
Langsiktig fordring på sameiere (ad felleslån)	8	8 329 026	9 779 306
Sum anleggsmidler		8 329 026	9 779 306
Omløpsmidler			
Utestående fordringer seksjonseiere	9	1 861	0
Utestående fordringer tilbakeleie	9	310 659	458 991
Andre kortsiktige fordringer		24 295	135 525
Driftskonto bank		371 370	44 161
Plasseringskonto bank		1 216 564	1 160 618
Sum omløpsmidler		1 924 749	1 799 295
Sum eiendeler		10 253 776	11 578 601

Egenkapital og gjeld

Egenkapital

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	975 983	797 701
Sum egenkapital	6	975 983	797 701

Gjeld

Langsiktig gjeld			
Pante- og gjeldsbrevlån (felleslån)	7,8	8 329 026	9 779 306
Sum langsiktig gjeld		8 329 026	9 779 306

Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 579	7 720
Leverandørgjeld		113 324	108 075
Påløpte renter		102 465	120 673
Påløpte avdrag		77 828	80 631
Annen kortsiktig gjeld	10	641 571	684 495
Sum kortsiktig gjeld		948 767	1 001 594
Sum gjeld		9 277 793	10 780 900

Sum egenkapital og gjeld		10 253 776	11 578 601
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Oslo, den 26.05.2025

Olav Chen
Styreleder

Mette Slinning
Styremedlem

Espen Johannessen
Styremedlem





Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort II



Noter til regnskapet

31. desember 2024

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

	2024	2023
Fakturert driftselskap for leie i året	1 637 779	1 589 129
Tilbakeleie til sameiere (uttalt og avsatt)	-1 637 779	-1 589 129
Sum	-	-



Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort II



2. Honorarer m.v. tillitsvalgte

	2024	2023
Styrehonorar	170 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	23 970	14 100
Sum	193 970	114 100

3. Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 656.

4. Kostnader sameiet

	2024	2023
Andel felleskostnader Kragerø Resort	441 073	427 191
Andel forsikring (fra KR)	6 475	6 294
Andel festeavgift	8 196	7 974
Forsikring styreansvar/rettshjelp	11 984	11 200
Sum	467 728	452 659

Det har blitt gjort avsetning for avregning av felleskostnader fra Kragerø Resort i 2024.

5. Andre driftskostnader

	2024	2023
Kostnader tillitsvalgte, styremøter og årsmøte	-	3 595
Bankgebyr/andre gebyr	5 113	6 057
Sum	5 113	9 652

6. Egenkapital

Egenkapital pr. 1. januar 2024	797 701
Årets resultat	178 282
Egenkapital pr. 31. desember 2024	975 983



Sameiet Kragerø Golf og Spa Resort II



7. Pante - og gjeldsbrevlån

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

Låneform	Annuitet
Nominell rente pr. 31.12.24	7,20 %
Innfrielses dato	01.05.2036
Opprinnelig lånebeløp 2007	62 883 000
Innfridd andel felleslån tidligere år	-37 576 826
Innfridd andel felleslån i år	-951 287
Nedbetalt tidligere år, ordinære avdrag	-15 526 871
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	-498 993
Restsaldo pr. 31.12.2024	8 329 026

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 sameierne pr. 1. januar 2024	9 779 306
Innfrielse fra sameierne i 2024	-951 287
Nedbetaling av lån i 2024, ordinære avdrag	-498 993
Fordring på sameierne pr. 31. desember 2024	8 329 026

9. Utestående fordringer

Utestående fordringer seksjonseiere

Det er kr 1 861 utestående fordringer på seksjonseiere pr. 31.12.24

Utestående fordringer tilbakeleie

Posten gjelder leie fra Kragerø Resort for desember pr.31.12.2024

Fakturaene for november og desember er begge betalt i januar 25.

10. Annen kortsiktig gjeld

Inkludert i posten er skyldig tilbakeleie til sameierne pr. 31.12.24.