



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 439 569
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KRISTINA KVARTERET
Forretningsadresse: Farmannsveien 3
3111 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: HK REGNSKAP SANDEFJORD AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.02.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 24.07.2024



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 975439569

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		290 666	
Annen driftsinntekt		1 347 331	2 278 640
Sum inntekter		1 637 996	2 278 640
Kostnader			
Varekostnad		214 346	
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1, 2	1 451 972	1 293 709
Sum kostnader		1 666 318	1 293 709
Driftsresultat		-28 322	984 931
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 862	
Sum finansinntekter		3 862	
Annen finanskostnad		9 022	15 433
Sum finanskostnader		9 022	15 433
Netto finans		-5 160	-15 433
Ordinært resultat før skattekostnad		-33 482	969 498
Ordinært resultat etter skattekostnad		-33 482	969 498
Årsresultat	3	-33 482	969 498
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-33 482	969 498
Totalresultat		-33 482	969 498
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-33 482	969 498
Sum overføringer og disponeringer		-33 482	969 498



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr			215 473
Sum varige driftsmidler			215 473
Sum anleggsmidler		0	215 473
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 394 415	409 705
Andre kortsiktige fordringer		17 513	36 785
Sum fordringer		1 411 928	446 490
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 145 728	1 138 274
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 145 728	1 138 274
Sum omløpsmidler		3 557 657	1 584 764
SUM EIENDELER		3 557 657	1 800 237
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		264 475	1 142 747
Sum opptjent egenkapital		264 475	1 142 747



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital	3	264 475	1 142 747
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	96 078	217 684
Øvrig langsiktig gjeld		280 000	280 000
Sum annen langsiktig gjeld		376 078	497 684
Sum langsiktig gjeld		376 078	497 684
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		111 129	141 398
Annen kortsiktig gjeld	5	2 805 975	18 408
Sum kortsiktig gjeld		2 917 104	159 806
Sum gjeld		3 293 182	657 490
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 557 657	1 800 237



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 520665

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 439 569
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KRISTINA KVARTERET
Forretningsadresse: Farmannsveien 3
3111 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: HK REGNSKAP SANDEFJORD AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.02.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 975 439 569
SAMEIET KRISTINA KVARTERET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		290 666	
Annen driftsinntekt		1 347 331	2 278 640
Sum inntekter		1 637 996	2 278 640
Kostnader			
Varekostnad		214 346	
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1, 2	1 451 972	1 293 709
Sum kostnader		1 666 318	1 293 709
Driftsresultat		-28 322	984 931
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 862	
Sum finansinntekter		3 862	
Annen finanskostnad		9 022	15 433
Sum finanskostnader		9 022	15 433
Netto finans		-5 160	-15 433
Ordinært resultat før skattekostnad		-33 482	969 498
Ordinært resultat etter skattekostnad		-33 482	969 498
Årsresultat	3	-33 482	969 498
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-33 482	969 498
Totalresultat		-33 482	969 498
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-33 482	969 498
Sum overføringer og disponeringer		-33 482	969 498



Organisasjonsnr: 975 439 569
SAMEIET KRISTINA KVARTERET

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr

215 473

Sum varige driftsmidler

215 473

Sum anleggsmidler

0

215 473

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

1 394 415

409 705

Andre kortsiktige

fordringer

17 513

36 785

Sum fordringer

1 411 928

446 490

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

2 145 728

1 138 274

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

2 145 728

1 138 274

Sum omløpsmidler

3 557 657

1 584 764

SUM EIENDELER

3 557 657

1 800 237

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

264 475

1 142 747

Sum opptjent egenkapital

264 475

1 142 747

Sum egenkapital

3

264 475

1 142 747

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

4

96 078

217 684



Øvrig langsiktig gjeld	280 000	280 000
Sum annen langsiktig gjeld	376 078	497 684
Sum langsiktig gjeld	376 078	497 684
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	111 129	141 398
Annen kortsiktig gjeld	5 2 805 975	18 408
Sum kortsiktig gjeld	2 917 104	159 806
Sum gjeld	3 293 182	657 490
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 557 657	1 800 237



Organisasjonsnr: 975 439 569
SAMEIET KRISTINA KVARTERET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

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



Årsregnskap 2022

Sameiet Kristina Kvarteret

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 975 439 569



Årsberetning for Sameiet Kristinakvartalet Org nr 975 439 569

Kort historikk:

Det ble på årsmøtet 25.06.2019 første gang orientert om nye planer for utbygging og reseksjonering av bygget. Det vil bli utarbeidet skisser samt avklares med kommunen. Årsmøtet sa seg positive til planene. Det ble nedsatt en gruppe av boligseksjonseiere bestående av Jacob Ellefsen, Trond Sjue og Marius Sveinung, som skulle ivareta bolighaveres interesser i den videre prosess. På årsmøtet 22.06.2020 ble det presentert skisser og planer for prosjektet. Det ble også vedtatt at det skulle lages et utkast til avtale mellom partene (seksjonseiere og Kaldnes AS) Planens første utkast ble presentert 10.07.2020. Da startet dialogen/forhandlingene om utformingen av avtalen. Det ble gjennomført beboermøtet, og samtaler med de involverte. I denne anledning rådførte vi oss også med advokat Dag Stadheim. Vi brukte tiden fra høsten frem til jul, før vi i desember kom frem til en avtale som ble akseptert og signert av alle parter. Avtalen ble signert av samtlige.

Nedskalert sameie

Årsmøte 29.06.2022 var det siste møte i det «gamle sameiet» På dette møtet ble dagens styre valgt, og dagens vedtekter endelig vedtatt.

Styret har bestått av:

Marius Sveinung	leder (bolig)
Trond Sjue	styremedlem (bolig)
Eirik Sunde	styremedlem (næring)
Jacob Ellefsen	vara (bolig)

På dette tidspunkt var det inngått avtale om «endringer og omstruktureringer av eiendommen gbnr 1002/262» som innebar en reseksjonering av sameiet. Eiendommen ble delt i 3 deler. Næringseiendommen, anleggseiendommen og sameiet. Det gjenværende sameiet har beholdt org nr 975 439 569, men er betydelig nedskalert, som beskrevet i avtalen. Det består av næring i 1 og 2 etg, som utgjør 41,47% og boliger i 3-5 etg som utgjør 58,53% av sameiet.

Det ble vedtatt å bytte forretningsfører, samt å velge bort revisor, da vi er under 21 enheter, og følgelig ikke revisorpliktig. Det ble derfor innkalt til ekstraordinært årsmøte med kun disse to sakene på dagsorden. Møtet fant sted 20.09.2022. Det ble vedtatt fravalg av revisor, og HK Regnskap Sandefjord AS ble valgt som ny forretningsfører

27.09.2022 ble endringene registrert i Brønnøysund (meldingsnr: 2022 0053 56 19 50)

Hele 2022 har det vært et overgangså under byggeperioden. Formelt eksisterte det gamle sameiet frem til endringene ble tinglyst. Det har påløpt store kostnader som «det nye sameiet» ikke er ansvarlige for, men som «det gamle sameiet» måtte dekke. Vi opplever å ha hatt konstruktive diskusjoner og forhandlinger, og kommet frem til en fornuftig splitt mellom oss og Kaldnes AS som utbygger og eier av næringsdelen.

Byggeaktivitet

Det har vært stor byggeaktivitet, og tidvis har det vært krevende å være beboer. Jeg opplever at det har vært god dialog med utbygger hele veien. Det har vært noen klager og litt frustrasjon, men det har løst seg, og man har funnet løsninger på det meste. Jeg tror alle er enige om at vi får et fantastisk resultat til slutt. Nå står boligdelen for tur til å blir oppgradert, med bytte av vinduer, dører terrasser, tak og kledning. Alt er planlagt ferdig før sommeren, noe vi ser frem til

Økonomi

Det vises til årsregnskap og budsjett for sameie.



Tønsberg 20.02.2023

Marius Sveinung
Styreleder

Trond Sjøe
styremedlem

Eirik Sunde
styremedlem



Resultatregnskap			
Sameiet Kristina Kvarteret			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		290 666	0
Annen driftsinntekt		1 347 331	2 278 640
Sum driftsinntekter		1 637 996	2 278 640
Varekostnad		214 346	0
Annen driftskostnad	1, 2	1 451 972	1 293 709
Sum driftskostnader		1 666 318	1 293 709
Driftsresultat		-28 322	984 931
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 862	0
Annen finanskostnad		9 022	15 433
Resultat av finansposter		-5 160	-15 433
Resultat før skattekostnad		-33 482	969 498
Årsresultat	3	-33 482	969 498
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-33 482	969 498
Sum overføringer		-33 482	969 498



Balanse			
Sameiet Kristina Kvarteret			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		0	215 473
Sum varige driftsmidler		<u>0</u>	<u>215 473</u>
Sum anleggsmidler		<u>0</u>	<u>215 473</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 394 415	409 705
Andre kortsiktige fordringer		17 513	36 785
Sum fordringer		<u>1 411 928</u>	<u>446 490</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 145 728	1 138 274
Sum omløpsmidler		<u>3 557 657</u>	<u>1 584 764</u>
Sum eiendeler		<u>3 557 657</u>	<u>1 800 237</u>



Balanse			
Sameiet Kristina Kvarteret			
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		264 475	1 142 747
Sum opptjent egenkapital		264 475	1 142 747
Sum egenkapital	3	264 475	1 142 747
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	96 078	217 684
Øvrig langsiktig gjeld		280 000	280 000
Sum annen langsiktig gjeld		376 078	497 684
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		111 129	141 398
Annen kortsiktig gjeld	5	2 805 975	18 408
Sum kortsiktig gjeld		2 917 104	159 806
Sum gjeld		3 293 182	657 490
Sum egenkapital og gjeld		3 557 657	1 800 237
Tønsberg, 20.02.2023 Styret i Sameiet Kristina Kvarteret			
_____ Marius Sveinung styreleder	_____ Trond Sjøe styremedlem	_____ Eirik Sunde styremedlem	
Sameiet Kristina Kvarteret			Side 6



Sameiet Kristina Kvarteret

975 439 569

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

Sameiet er ikke skattepliktig. .

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader

Sameiet Kristina Kvarteret har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Selskapet har valgt bort revisor fra og med 2022.

Note 2 Driftskostnader

Beskrivelse	2022	2021
Festeavgift	6 700	6 700
Strøm og fjernvarme	476 078	534 891
Driftskostnader lokale (renhold, måking etc)	174 063	219 900
Reperasjoner og vedlikehold	71 008	149 450
Honorar (revisor og regnskap)	349 071	184 256
IT kostnader, internett etc.	81 868	77 744
Forsikringer	111 801	110 751
Andre kostnader	3 970	10 017

Side 7



Sameiet Kristina Kvarteret 975 439 569

Tilbakeført eldre poster	177 412	0
Sum	1 451 972	1 293 709

I posten tilbakeført eldre poster er det bla kr. 215 473 som gjelder 3d visualisering av bygget tilbake i 2018/2019. Det er tatt nå over regnskapet for å ryddet det "gamle" sameiet slik at det "nye" sameiet fremstår som nytt og starter året 2023 med ryddige forhold. I tillegg er det ryddet i mindre eldre poster i regnskapet som har stått i balansen i flere år.

Note 3 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	1 142 747	1 142 747
Årets resultat	-33 482	-33 482
Utbetalt til næringsdel	-844 791	-844 791
Pr 31.12.2022	264 474	264 474

Utbetaling til næringsdel vedr splitt av sameiet der Kristina kvarteres AS overtok en andel av formues til sameiet. Det "nye" sameiet består av mindre enheter og disse enhetene er seksjonert ut av resten av bygget.

Note 4 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2022	2021
Øvrig langsiktig gjeld	96 078	217 684
Sum	96 078	217 684

Note 5 Driftskostnader

Under annen kortsiktig gjeld ligger det en avsetning på kr. 2 800 000 som vedr innbetalinger fra seksjonseiere som er midler som skal betales til Kristina Kvarteret i 2023.