



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 282 472
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ESEK KALDNES FELT F
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 15
0250 OSLO

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: Erik Salbu Aasland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

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, 24.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Fakturerte felleskostnader	1	2 134 891	2 907 553
Annen driftsinntekt		45 026	440 860
Inntekter fra sameierne	2	366 481	
Sum inntekter		2 546 398	3 348 413
Kostnader			
Påløpte felleskostnader	1	2 134 891	2 828 864
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	2	366 481	477 654
Sum kostnader		2 501 372	3 306 518
Driftsresultat		45 026	41 895
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 565	
Annen finansinntekt		10 789	9 820
Sum finansinntekter		38 354	9 820
Annen rentekostnad			2 464
Annen finanskostnad			1 373
Sum finanskostnader			3 837
Netto finans		38 354	5 983
Ordinært resultat før skattekostnad		83 380	47 878
Ordinært resultat etter skattekostnad		83 380	47 878
Årsresultat	4	83 380	47 878
Årsresultat etter minoritetsinteresser		83 380	47 878
Totalresultat		83 380	47 878
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avsatt til annen egenkapital		83 380	47 878
Sum overføringer og disponeringer		83 380	47 878



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		67 144	101 205
Andre kortsiktige fordringer	5, 6	261 768	217 019
Sum fordringer	6	328 912	318 224
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		810 376	614 831
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		810 376	614 831
Sum omløpsmidler		1 139 288	933 055
SUM EIENDELER		1 139 288	933 055
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		508 595	425 216
Sum opptjent egenkapital		508 595	425 216
Sum egenkapital	4	508 595	425 216
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		314 999	69 197
Annen kortsiktig gjeld	6	315 694	438 642
Sum kortsiktig gjeld		630 693	507 839
Sum gjeld		630 693	507 839
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 139 288	933 055



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 524744

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 282 472
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ESEK KALDNES FELT F
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 15
0250 OSLO

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: Erik Salbu Aasland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

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, 09.07.2024



Organisasjonsnr: 993 282 472
ESEK KALDNES FELT F

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Fakturerte felleskostnader	1	2 134 891	2 907 553
Annen driftsinntekt		45 026	440 860
Inntekter fra sameierne	2	366 481	
Sum inntekter		2 546 398	3 348 413
Kostnader			
Påløpte felleskostnader	1	2 134 891	2 828 864
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	2	366 481	477 654
Sum kostnader		2 501 372	3 306 518
Driftsresultat		45 026	41 895
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 565	
Annen finansinntekt		10 789	9 820
Sum finansinntekter		38 354	9 820
Annen rentekostnad			2 464
Annen finanskostnad			1 373
Sum finanskostnader			3 837
Netto finans		38 354	5 983
Ordinært resultat før skattekostnad		83 380	47 878
Ordinært resultat etter skattekostnad		83 380	47 878
Årsresultat	4	83 380	47 878
Årsresultat etter minoritetsinteresser		83 380	47 878
Totalresultat		83 380	47 878
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		83 380	47 878
Sum overføringer og disponeringer		83 380	47 878



Organisasjonsnr: 993 282 472
ESEK KALDNES FELT F

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		67 144	101 205
Andre kortsiktige fordringer	5, 6	261 768	217 019
Sum fordringer	6	328 912	318 224
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		810 376	614 831
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		810 376	614 831
Sum omløpsmidler		1 139 288	933 055
SUM EIENDELER		1 139 288	933 055
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		508 595	425 216
Sum opptjent egenkapital		508 595	425 216
Sum egenkapital	4	508 595	425 216
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		314 999	69 197
Annen kortsiktig gjeld	6	315 694	438 642
Sum kortsiktig gjeld		630 693	507 839
Sum gjeld		630 693	507 839
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 139 288	933 055





Organisasjonsnr: 993 282 472
ESEK KALDNES FELT F

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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

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.



REVISJONSSELSKAPET AS

Medlem av Den norske revisorforening

Til årsmøtet i
Esek Kaldnes Felt F

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Esek Kaldnes Felt F som viser et overskudd på kr 83 380. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat 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 selskapet 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.

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 selskapets 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.

Post- og kontoradresse
Lyngbakkvegen 5
3736 Skien

www.revisjonsselskapet.no

AVD BØ
Bøgata 52
3800 Bø i Telemark

FORETAKSREGISTERET:
NO 974 481 596 MVA
E-post: firmapost@revisjonsselskapet.no

Penneo Dokumentnøkkel: CS6JL-2XLL7-L1XW3-N0DNF-M60YG-FANSP



REVISJONSSELSKAPET AS

Medlem av Den norske revisorforening

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>.

Skien, den 15. mai 2024
REVISJONSSELSKAPET AS

Gro Aa. Backer
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CS6J-2XL7-L1XW3-N0DNF-M60YG-FANSP



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Backer, Gro Aaltvedt

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-609138

IP: 92.221.xxx.xxx

2024-05-15 10:33:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CS6Jf-2XL7-L1XW3-N0DNE-M60YG-FANSP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



RESULTATREGNSKAP

ESEK KALDNES FELT F

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Fakturerte felleskostnader	1	2 134 891	2 907 553
Annen driftsinntekt		45 026	440 860
Inntekter fra sameierne	2	366 481	0
Sum driftsinntekter		2 546 398	3 348 413
Påløpte felleskostnader	1	2 134 891	2 828 864
Annen driftskostnad	2	366 481	477 654
Sum driftskostnader		2 501 372	3 306 518
Driftsresultat		45 026	41 895
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		27 565	0
Annen finansinntekt		10 789	9 820
Rentekostnad til tilknyttet selskap		0	2 464
Annen finanskostnad		0	1 373
Resultat av finansposter		38 354	5 983
Resultat før skattekostnad		83 380	47 878
Årsresultat	4	83 380	47 878
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		83 380	47 878
Sum overføringer		-83 380	-47 878

Penneo Dokumentnøkkel: YGUTP-UW17B-UMUE6-F067D-X4TPD-W4QN1



BALANSE

ESEK KALDNES FELT F

EIENDELER	Note	2023	2022
OM LØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		67 144	101 205
Andre kortsiktige fordringer	5, 6	261 768	217 019
Sum fordringer	6	328 912	318 224
Bankinnskudd, kontanter o.l.		810 376	614 831
Sum omløpsmidler		1 139 288	933 055
Sum eiendeler		1 139 288	933 055
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		508 595	425 216
Sum opptjent egenkapital		508 595	425 216
Sum egenkapital	4	508 595	425 216
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		314 999	69 197
Annen kortsiktig gjeld	6	315 694	438 642
Sum kortsiktig gjeld		630 693	507 839
Sum gjeld		630 693	507 839
Sum egenkapital og gjeld		1 139 288	933 055

Oslo, 15. mai 2024
Styret i Esek Kaldnes Felt F

Erik Salbu Aasland
styreleder

ESEK KALDNES FELT F

SIDE 2

Penneo Dokumentnøkkel: YGUTP-UW17B-UMUE6-FC67D-X4TPD-W4QNT



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. I 2022 ble årsregnskapet presentert brutto, fra og med 2023 presenteres resultatposter i større grad netto og med periodisering over årsskiftet. Se notespesifikasjoner.

DRIFTSINNTEKTER

Inntekter resultatføres ihht opptjeningsprinsippet. Inntekter i ESEK Kaldnes Felt F består av administrative påslag for administrasjon og avregning av kostnader. Felleskostnader faktureres akonto i løpet av av regnskapsåret i henhold til budsjett og avregnes mot leietakerne påfølgende år. Sameierkostnader faktureres eierne av seksjonene akonto gjennom året og avregnes også påfølgende år.

SKATT

Eierseksjonssameiet er ikke eget skattesubjekt. Skattepliktig resultat og formue blir fordelt på seksjonseierne etter sameiebrøk. Det er derfor ikke foretatt avsetning til skatt i sameiets årsregnskap.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OM LØPSMIDLER

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 Spesifikasjon av felleskostnader

	2023	2022
Utfakturerte felleskostnader	2 202 341	2 907 553
Avsatt for avregning påfølgende år *)	-67 450	
Påløpte felleskostnader	-2 134 891	-2 828 864
Sum netto felleskostnader	0	78 689

Utfakturerte felleskostnader besto av følgende underelementer:

Felleskostnader kontor		2 289 156
A-konto felleskostnader	-2 202 341	
Felleskostnader parkering		107 433
Felleskostnader lager		4 296
Avregning felleskostnader *)		-374 217
Utfakturerte utlegg		880 886
Sum spesifikasjon utfakturerte felleskostnader	-2 202 341	2 907 554

*) Fra 2023 presenteres differansen mellom utfakturerte og påløpte felleskostnader ikke over resultatet i avregningsåret, men sette av som en fordring eller gjeld mot leietakerne, avhengig av fortegn. Dette gjør at tallene i 2022 og 2023 ikke er direkte sammenlignbare. Se også note 6

Det er også ulik kontoplan.

Påløpte felleskostnader	2023	2022
Vann og avløpsavgifter (kommunale avgifter)	89 698	149 851
Renovasjon/containere	160 639	202 374
Vaktmester	269 711	217 145
Teknisk forvaltning/driftstjenester *)	151 940	0
Strøm og nettleie	289 082	679 993
El. anlegg - service og vedlikehold	22 644	31 809
Ventilasjon/kjøling, service og vedlikehold	114 958	108 852
Heis, service og vedlikehold	96 603	33 923
Låser, sikkerhet, alarm	22 726	33 372
Kjøreport	9 010	4 718
Brannteknisk/brannvarsling	84 372	100 013
Renhold	146 407	318 967
Vinduspuss	70 962	74 962
Utomhus (feiing, gartner mv)	42 504	47 005
Bygningsmessig vedlikehold	8 345	18 614
Rør og sanitær, service/vedlikehold	39 254	2 500
Annet	31 337	0
Viderefakturerte kostnader (fjernvarme)	484 701	804 766
Sum påløpte felleskostnader	2 134 891	2 828 864

Teknisk forvaltning faktureres fra Heistad Utvikling AS. Dette selskapet er eier av seksjonseier Kaldnes K1 AS 100 %.



Note 2 Spesifikasjon av sameierkostnader

	2023	2022
Utfakturerte til dekning av sameierkostnader	488 693	440 860
Avsatt for avregning påfølgende år *)	-122 212	
Påløpte sameieiekostnader	-366 481	-477 654
Netto sameierkostnader	0	-36 794

Spesifikasjon påløpte sameierkostnader

Reparasjon og vedlikehold bygning	49 533	74 810
Honorar forretningsførsel	178 350	261 844
Datakostnader	16 261	10 310
Revisjonshonorar	17 000	16 000
Forsikringer	60 526	96 994
Andre fremmede tjenester	39 433	17 716
Andre driftskostnader	5 377	-20
Sum driftskostnader	366 481	477 654

*) Fra 2023 presenteres differansen mellom utfakturerte og påløpte seksjonseierkostnader ikke over resultatet i avregningsåret, men sette av som en fordring eller gjeld mot eierne, avhengig av fortegn. Dette gjør at resultatene i 2022 og 2023 ikke er direkte sammenlignbare. Se også note 2

Det er også ulik kontoplan.

Note 3 Lønnskostnader

Esek Kaldnes Felt F har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Det er ikke utbetalt eller avsatt styrehonorar.

Note 4 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	425 216	425 216
Årets resultat	83 380	83 380
Pr 31.12.2023	508 596	508 596

Note 5 Kortsiktige fordringer

	2023	2022
Merverdiavgift til gode	95 925	59 726
Forskuddsbetalte kostnader	165 843	44 339
Fordring på Kaldnes K1 AS	0	112 954
Sum langsiktige fordringer	261 768	217 019



Note 6 Kortsiktig gjeld

	2023	2022
Kortsiktig gjeld		
Påløpte kostnader	39 851	187 955
Felleskostnader til avregning	67 450	250 687
Kostnader til avregning mot seksjonseierne	122 212	0
Gjeld til Kaldnes K1 AS	5 593	0
Forskuddsbetalinger fra leietakerne/ seksjonseierne	80 587	0
Sum	315 694	438 642



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aasland, Erik Salbu

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1844021

IP: 81.191.xxx.xxx

2024-05-15 08:55:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YGUTP-UW17B-UMUE6-FQ67D-X4TPD-W4QNT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>