



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	990 726 043
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	EIERSEKSJONSSAMEIET KALDNES PANORAMA
Forretningsadresse:	Nedre Langgate 28A 3126 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:	Tønsberg Økonomisenter AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	12.04.2023

### 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, 14.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 172 633	1 110 012
Annen driftsinntekt		427	244
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 173 060</b>	<b>1 110 256</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1, 2	74 165	74 165
Annen driftskostnad	2, 3, 4	1 142 765	1 030 021
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 216 930</b>	<b>1 104 186</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-43 870</b>	<b>6 070</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		131	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>131</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>131</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-43 739</b>	<b>6 070</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-43 739</b>	<b>6 070</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>-43 739</b>	<b>6 070</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-43 739</b>	<b>6 070</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-43 739</b>	<b>6 070</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-43 739	6 070
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-43 739</b>	<b>6 070</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	5		28 932
Sum fordringer			28 932
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		506 304	526 123
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		506 304	526 123
Sum omløpsmidler		506 304	555 055
SUM EIENDELER		506 304	555 055
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		415 439	459 178
Sum opptjent egenkapital		415 439	459 178
Sum egenkapital	6	415 439	459 178
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Leverandørgjeld		34 785	34 442
Annen kortsiktig gjeld	5, 7	56 080	61 435
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>90 865</b>	<b>95 877</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>90 865</b>	<b>95 877</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>506 304</b>	<b>555 055</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 677447

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 990 726 043  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET KALDNES  
PANORAMA  
Forretningsadresse: Nedre Langgate 28A  
3126 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: Tønsberg Økonomisenter AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

**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, 14.08.2023



Organisasjonsnr: 990 726 043  
EIERSEKSJONSSAMEIET KALDNES  
PANORAMA

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 172 633	1 110 012
Annen driftsinntekt		427	244
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 173 060</b>	<b>1 110 256</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1, 2	74 165	74 165
Annen driftskostnad	2, 3, 4	1 142 765	1 030 021
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 216 930</b>	<b>1 104 186</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-43 870</b>	<b>6 070</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		131	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>131</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>131</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-43 739</b>	<b>6 070</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-43 739</b>	<b>6 070</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>-43 739</b>	<b>6 070</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-43 739</b>	<b>6 070</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-43 739</b>	<b>6 070</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-43 739	6 070
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-43 739</b>	<b>6 070</b>



Organisasjonsnr: 990 726 043  
EIERSEKSJONSSAMEIET KALDNES  
PANORAMA

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	5		28 932
Sum fordringer			28 932
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		506 304	526 123
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		506 304	526 123
Sum omløpsmidler		506 304	555 055
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>506 304</b>	<b>555 055</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		415 439	459 178
Sum opptjent egenkapital		415 439	459 178
Sum egenkapital	6	415 439	459 178
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		34 785	34 442
Annen kortsiktig gjeld	5, 7	56 080	61 435
Sum kortsiktig gjeld		90 865	95 877
Sum gjeld		90 865	95 877
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>506 304</b>	<b>555 055</b>





Organisasjonsnr: 990 726 043  
EIERSEKSJONSSAMEIET KALDNES  
PANORAMA

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

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.



# Årsregnskap 2022

## Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama

**Resultat**  
**Balanse**  
**Noter**

**Org.nr.: 990 726 043**



## Resultatregnskap

### Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Salgsinntekt		1 172 633	1 110 012
Annen driftsinntekt		427	244
Sum driftsinntekter		<u>1 173 060</u>	<u>1 110 256</u>
Lønnskostnad	1, 2	74 165	74 165
Annen driftskostnad	2, 3, 4	1 142 765	1 030 021
Sum driftskostnader		<u>1 216 930</u>	<u>1 104 186</u>
Driftsresultat		<u>-43 870</u>	<u>6 070</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		131	0
Resultat av finansposter		<u>131</u>	<u>0</u>
Resultat før skattekostnad		-43 739	6 070
Resultat		<u>-43 739</u>	<u>6 070</u>
Årsresultat	6	<u>-43 739</u>	<u>6 070</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-43 739	6 070
Sum overføringer		<u>-43 739</u>	<u>6 070</u>



## Balanse

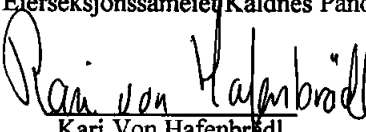
### Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama

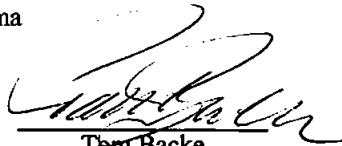
Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	5	0	28 932
Sum fordringer		<u>0</u>	<u>28 932</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		506 304	526 123
Sum omløpsmidler		<u>506 304</u>	<u>555 055</u>
Sum eiendeler		<u>506 304</u>	<u>555 055</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		415 439	459 178
Sum opptjent egenkapital		<u>415 439</u>	<u>459 178</u>
Sum egenkapital	6	<u>415 439</u>	<u>459 178</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		34 785	34 442
Annen kortsiktig gjeld	5, 7	56 080	61 435
Sum kortsiktig gjeld		<u>90 865</u>	<u>95 877</u>
Sum gjeld		<u>90 865</u>	<u>95 877</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>506 304</u>	<u>555 055</u>

Tønsberg, 05.03.2023

Styret i Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama

  
Hege/Cecilie Bekkevold  
styreleder

  
Kari Von Hafenbrädl  
styremedlem

  
Tom Backe  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk

## Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

## Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger, som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

## Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

## Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

## Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

## Generell note

Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama er et eierseksjonssameie beliggende på Kaldnes i Tønsberg kommune, Gnr. 1003 og Bnr. 312, sameiet omfatter seksjonsnummrene 1 - 37, og består av 37 leiligheter, totalt omfattende 2567 kvm.

## Note 1 Ansatte

Sameiet har ingen ansatte.

## Note 2 Lønn, honorarer oa. godtgjørelser

	2022	2021
Styrehonorar	65 000	65 000
Arbeidsgiveravgift	9 165	9 165
<b>SUM</b>	<b>74 165</b>	<b>74 165</b>

Honorar til revisor beløper seg til kr. 10 944 Dette er i sin helhet knyttet til revisjonen.



## Note 3 Forsikring

Bygninger og anlegg er fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring. Polisenummer 91228995.

## Note 4 Andre kostnader

I posten andre driftskostnader inngår følgende:

	2022	2021
Andel felleskostnader Huseierlaget	1 053 564	946 068
Andel garasjeplasser	0	0
Innstruktur garasje lading elbil	0	0
Fjernvarmeoppvarming	3 433	1 354
Abbonementsavg. boligass	0	0
Andre kostnader lokaler	2 384	2 954
Leie møterom	0	0
Rep. og vedlikehold utstyr	32 625	30 000
Revisjonshonorar	10 944	10 375
Regnskapshonorar	31 250	31 250
Andre honorarer	1 047	0
Kontingent	0	0
Gaver	1 467	1 792
Bank og kortgebyrer	6 052	6 227
Andre kostnader	0	0
<b>SUM</b>	<b>1 142 765</b>	<b>1 030 021</b>

## Note 5 Fordring til Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd

I posten Annen kortsiktig fordring evt. annen kortsiktig gjeld inngår Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama sin del av resultatet i Huseierlaget.

<b>Annen kortsiktig fordring</b>	2022	2021
Huseierlaget	0	28 932
<b>SUM</b>	<b>0</b>	<b>28 932</b>

<b>Annen kortsiktig gjeld</b>	2022	2021
Huseierlaget	15 564	0
Forskuddsinnbetalte inntekter	40 516	51 060
Avsatte kostnader	0	10 375
<b>SUM</b>	<b>56 080</b>	<b>61 435</b>



## Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	0	0	0	459 178	459 178
Årets resultat				-43 739	-43 739
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>415 439</b>	<b>415 439</b>

## Note 7 Forskuddsfakturerte felleskostnader beboere

I posten Annen kortsiktig gjeld er forskuddssinnbetalte felleskostnader for 1. kvartal 2023.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

### Annen informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport for 2022.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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.





# 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."

## Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-12 17:05:08 UTC



Brønnøysundregistrene 14.05.2024 kl 20:49

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>