



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 830 873  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET LOFTHUS PANORAMA  
Forretningsadresse: Malmbryggen  
Vestre gate 2  
4836 ARENDAL

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Knut Fylkesnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 29.03.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 212 380	1 175 782
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 212 380</b>	<b>1 175 782</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	40 371	41 076
Annen driftskostnad	3,4,5	1 028 090	1 156 289
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 068 462</b>	<b>1 197 366</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>143 918</b>	<b>-21 584</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 016	793
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 016</b>	<b>793</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 016</b>	<b>-793</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>144 935</b>	<b>-20 790</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>144 935</b>	<b>-20 790</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>144 934</b>	<b>-20 791</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		144 934	-20 791
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>144 934</b>	<b>-20 791</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	1 871
Andre fordringer		131 248	70 362
<b>Sum fordringer</b>		<b>131 248</b>	<b>72 233</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		383 666	319 786
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>383 666</b>	<b>319 786</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>514 914</b>	<b>392 019</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>514 914</b>	<b>392 019</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	322 300	177 366
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>322 300</b>	<b>177 366</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>322 300</b>	<b>177 366</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Andre avsetninger for forpliktelser		100 000	100 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		92 083	92 075
Skyldige offentlige avgifter		0	19 656
Annen kortsiktig gjeld		531	2 923
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>92 614</b>	<b>114 654</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>192 614</b>	<b>214 654</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>514 914</b>	<b>392 019</b>



## Resultatregnskap 2020

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020
<b>Inntekter</b>				
Inntekter fellesutgifter		870 780	870 780	870 780
Inntekter a-konto		88 200	88 200	88 200
Innbetalt tv og internett		218 400	214 620	225 120
Andre innbetalinger	1	35 000	2 182	3 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 212 380</b>	<b>1 175 782</b>	<b>1 187 100</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Lønnskostnader	2	40 371	41 076	40 512
Revisjonshonorar	3	9 400	6 625	6 900
Årskontigent boligbyggelag		10 500	10 500	10 500
Forretningsførerhonorar bbl		52 497	51 216	52 497
Kommunale avgifter		286 385	286 606	310 000
Tv og internett utgifter		218 320	214 397	225 120
Forsikring		75 436	72 889	75 500
Vedlikehold	4	114 744	193 025	120 000
Elektrisk energi		137 548	215 914	220 000
Andre driftskostnader	5	123 260	105 117	118 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 068 462</b>	<b>1 197 366</b>	<b>1 179 029</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>143 918</b>	<b>-21 584</b>	<b>8 071</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter		1 016	793	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-1 016</b>	<b>-793</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>144 934</b>	<b>-20 791</b>	<b>8 071</b>
Overført opptjent egenkapital		144 934	-20 791	0
<b>Sum disponert</b>		<b>144 934</b>	<b>-20 791</b>	<b>0</b>



**Balanse**

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		0	1 871
Andre fordringer		131 248	70 362
Innestående på driftskonto		383 666	319 786
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>514 914</b>	<b>392 019</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>514 914</b>	<b>392 019</b>



## Balance

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital	6	322 300	177 366
<b>Sum egenkapital</b>		<b>322 300</b>	<b>177 366</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetning forpliktelser vedlikehold		100 000	100 000
<b>Sum forpliktelser</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		531	550
Leverandørgjeld		92 083	92 075
Skyldig off. avgifter		0	19 656
Annen kortsiktig gjeld		0	2 373
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>92 614</b>	<b>114 654</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>192 614</b>	<b>214 654</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>514 914</b>	<b>392 019</b>

Sameiet Lofthus Panorama

Lillesand, 24.02.2021

\_\_\_\_\_  
Knut Fylkesnes  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Torleiv Lindtveit  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Geir Fosseli  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Eva Bjørnstad  
Styremedlem

128 Sameiet Lofthus Panorama



## Noter Sameiet Lofthus Panorama

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet dette året er satt opp under denne forutsetningen.

Det ligger ett vedlikeholdsbehov og dette bør sjekkes nærmere ved kjøp av leilighet

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter.

På denne siden presenteres sameiets tilhørende noter.

### Note 1 - Andre innbetalinger

	2020	2019
3604 Ekstra innbet	35 000	0
3609 Andre inntekter	0	2 182
<b>Sum</b>	<b>35 000</b>	<b>2 182</b>

### Note 2 - Lønnskostnader

	2020	2019
5210 Fri telefon	5 000	0
5300 Styrehonorar	31 000	36 000
5400 Arbeidsgiveravgift	4 371	5 076
<b>Sum</b>	<b>40 371</b>	<b>41 076</b>

Sameiet har ingen ansatte.

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

### Note 3 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjon	9 400	6 625
<b>Sum</b>	<b>9 400</b>	<b>6 625</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Noter Sameiet Lofthus Panorama

### Note 4 - Vedlikehold

	2020	2019
6600 Forsikringskader	12 000	0
6601 Vedlikehold Bygg	9 816	12 472
6602 Vedlikehold Elektro	11 947	19 842
6604 Vedlikehold Utvendig	4 212	1 107
6605 Vedlikehold Heis	21 802	51 017
6606 Vedlikehold Garasjer	54 967	1 436
6611 Per. vedlikehold Bygg	0	107 150
<b>Sum</b>	<b>114 744</b>	<b>193 025</b>

Sameierne er forpliktet til dekke løpende vedlikehold ved ekstra innbetaling når vedlikeholds behovet er tilstede. Det er foretatt en avsetning i regnskapet for jevnlig maling eller for mindre forefallende arbeid, på kr 100.000,-

### Note 5 - Andre driftskostnader

	2020	2019
6360 Renhold, sanitærartikler	409	0
6619 Andre driftskostnader	2 232	1 499
6620 Snørydding	0	497
6621 Alarmkostnader	24 785	9 217
6761 Vaktmestertjeneste andre	88 010	88 010
7100 Bilgodtgjørelse, oppgaveplikt	270	0
7120 Utlegg fra lønn	49	0
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	2 863	1 268
7720 Generalforsamling	1 500	1 550
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	3 142	3 076
<b>Sum</b>	<b>123 260</b>	<b>105 117</b>

### Note 6 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Annen egenkapital 01.01	177 366	198 157
Årets resultat	144 934	-20 791
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>322 300</b>	<b>177 366</b>



Resultat og balanse med noter for Sameiet Lofthus Panorama.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Lofthus Panorama**

Styreleder	Knut Fylkesnes (sign.)	18.02.2021
Styremedlem	Torleiv Lindtveit (sign.)	18.02.2021
Styremedlem	Eva Bjørnstad (sign.)	18.02.2021
Styremedlem	Geir Fosseli (sign.)	18.02.2021



Til årsmøtet i Sameiet Lofthus Panorama

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Lofthus Panoramas årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Lofthus Panorama



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Arendal, 24. februar 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Lars Ole Lindal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lindal, Lars Ole	BANKID_MOBILE	2021-03-01 10:51

**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.