



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Knut Fylkesnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

### 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, 08.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 248 755	1 203 933
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 248 755</b>	<b>1 203 933</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	55 977	56 345
Annen driftskostnad	3,4,5	1 146 022	1 155 029
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 202 000</b>	<b>1 211 374</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>46 755</b>	<b>-7 441</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 629	547
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 629</b>	<b>547</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 629</b>	<b>-547</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>52 385</b>	<b>-6 894</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>52 385</b>	<b>-6 894</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>52 385</b>	<b>-6 894</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		52 385	-6 894
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>52 385</b>	<b>-6 894</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>			
Kundefordringer		2 367	1 925
Andre fordringer		90 063	156 435
Sum fordringer		92 430	158 360
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		439 973	390 793
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		439 973	390 793
Sum omløpsmidler		532 403	549 153
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>532 403</b>	<b>549 153</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	367 791	315 407
Sum opptjent egenkapital		367 791	315 407
Sum egenkapital		367 791	315 407
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</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		44 240	101 459
Annen kortsiktig gjeld		20 372	32 287
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>64 612</b>	<b>133 746</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>164 612</b>	<b>233 746</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>532 403</b>	<b>549 153</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 351645

**Enheten**

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

**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: Knut Fylkesnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

**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, 15.04.2023



Organisasjonsnr: 997 830 873  
SAMEIET LOFTHUS PANORAMA

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 248 755	1 203 933
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 248 755</b>	<b>1 203 933</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	55 977	56 345
Annen driftskostnad	3, 4, 5	1 146 022	1 155 029
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 202 000</b>	<b>1 211 374</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>46 755</b>	<b>-7 441</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 629	547
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 629</b>	<b>547</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 629</b>	<b>-547</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>52 385</b>	<b>-6 894</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>52 385</b>	<b>-6 894</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		52 385	-6 894
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>52 385</b>	<b>-6 894</b>



Organisasjonsnr: 997 830 873  
SAMEIET LOFTHUS PANORAMA

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler  
Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		2 367	1 925
Andre fordringer		90 063	156 435
Sum fordringer		92 430	158 360

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		439 973	390 793
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		439 973	390 793

Sum omløpsmidler		532 403	549 153
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		532 403	549 153
---------------	--	---------	---------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	367 791	315 407
Sum opptjent egenkapital		367 791	315 407

Sum egenkapital		367 791	315 407
-----------------	--	---------	---------

#### Gjeld

Langsiktig gjeld

Andre avsetninger for forpliktelses		100 000	100 000
Sum avsetninger for forpliktelses		100 000	100 000

Annen langsiktig gjeld			
------------------------	--	--	--

Sum langsiktig gjeld		100 000	100 000
----------------------	--	---------	---------

Kortsiktig gjeld



Leverandørgjeld	44 240	101 459
Annen kortsiktig gjeld	20 372	32 287
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>64 612</b>	<b>133 746</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>164 612</b>	<b>233 746</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>532 403</b>	<b>549 153</b>



Organisasjonsnr: 997 830 873  
SAMEIET LOFTHUS PANORAMA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<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>	



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>				
Inntekter fellesutgifter		927 636	889 776	927 570
Inntekter a-konto		88 200	88 200	88 200
Innbetalt tv og internett		230 160	222 180	223 100
Andre innbetalinger	1	2 759	3 777	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 248 755</b>	<b>1 203 933</b>	<b>1 238 870</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Lønnskostnader	2	55 977	56 345	56 345
Revisjonshonorar	3	8 625	8 400	8 600
Årskontigent boligbyggelag		10 500	10 500	10 500
Forretningsførerhonorar bbl		55 158	53 811	55 155
Kommunale avgifter		300 349	287 344	307 000
Tv og internett utgifter		230 580	222 033	233 100
Forsikring		92 879	81 472	92 879
Vedlikehold	4	85 920	177 118	118 000
Elektrisk energi		239 209	204 340	235 000
Andre driftskostnader	5	122 802	110 011	118 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 202 000</b>	<b>1 211 374</b>	<b>1 234 579</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>46 755</b>	<b>-7 441</b>	<b>4 291</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter		5 629	547	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-5 629</b>	<b>-547</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>52 385</b>	<b>-6 894</b>	<b>4 291</b>
Overført opptjent egenkapital		52 385	-6 894	0
<b>Sum disponert</b>		<b>52 385</b>	<b>-6 894</b>	<b>0</b>



**Balanse**

	Note	Balanse 31.12.22	Balanse 31.12.21
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		2 367	1 925
Andre fordringer		90 063	156 435
Innestående på driftskonto		439 973	390 793
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>532 403</b>	<b>549 153</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>532 403</b>	<b>549 153</b>



## Balanse

	Note	Balanse 31.12.22	Balanse 31.12.21
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital	6	367 791	315 407
<b>Sum egenkapital</b>		<b>367 791</b>	<b>315 407</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>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	757
Leverandørgjeld		44 240	101 459
Annen kortsiktig gjeld		20 372	31 530
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>64 612</b>	<b>133 746</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>164 612</b>	<b>233 746</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>532 403</b>	<b>549 153</b>

Sameiet Lofthus Panorama

Lillesand, 20.02.2023

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

\_\_\_\_\_  
Helle Høylyng Fløde  
Styremedlem

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

\_\_\_\_\_  
Eva Bjørnestad  
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

	2022	2021
3609 Andre inntekter	2 759	3 777
<b>Sum</b>	<b>2 759</b>	<b>3 777</b>

### Note 2 - Lønnskostnader

	2022	2021
5210 Fri telefon	0	5 000
5300 Styrehonorar	49 060	45 000
5400 Arbeidsgiveravgift	6 917	6 345
<b>Sum</b>	<b>55 977</b>	<b>56 345</b>

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 3 - Revisjonshonorar

	2022	2021
6700 Revisjon	8 625	8 400
<b>Sum</b>	<b>8 625</b>	<b>8 400</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 4 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 Forsikringsskader	10 000	-6 000
6601 Vedlikehold Bygg	14 997	114 740
6602 Vedlikehold Elektro	26 402	14 400
6604 Vedlikehold Utvendig	3 479	10 861
6605 Vedlikehold Heis	24 372	37 279
6606 Vedlikehold Garasjer	6 671	2 275
6611 Per. vedlikehold Bygg	0	3 563
<b>Sum</b>	<b>85 920</b>	<b>177 118</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,-



Noter Sameiet Lofthus Panorama

**Note 5 - Andre driftskostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
6360 Renhold, sanitærartikler	1 354	279
6619 Andre driftskostnader	4 005	3 865
6620 Snørydding	11 250	434
6621 Alarmkostnader	12 322	11 812
6761 Vaktmestertjeneste andre	88 010	89 703
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	1 178	760
7720 Årsmøte	1 500	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	3 183	3 158
<b>Sum</b>	<b>122 802</b>	<b>110 011</b>

**Note 6 - Opptjent egenkapital**

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
Annen egenkapital 01.01	315 407	322 300
Årets resultat	52 385	-6 894
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>367 791</b>	<b>315 407</b>



Resultat og balanse med noter for Sameiet Lofthus Panorama.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Lofthus Panorama**

Styreleder	Knut Fylkesnes (sign.)	23.02.2023
Styremedlem	Geir Fosseli (sign.)	13.02.2023
Styremedlem	Eva Bjørnstad (sign.)	13.02.2023
Styremedlem	Helle Højlyng Fløde (sign.)	18.02.2023



Til generalforsamlingen i Sameiet Lofthus Panorama

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Lofthus Panorama som består av balanse per 31. desember 2022, 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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

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



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 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>.

Arendal, 20. februar 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Lars Ole Lindal**  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lindal, Lars Ole	BANKID_MOBILE	2023-02-20 14:41

**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.