



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	990 726 043
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	EIERSEKSJONSSAMEIET KALDNES PANORAMA
Forretningsadresse:	Nedre Langgate 28A 3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2019 - 31.12.2019
-------------------------	-------------------------

### 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:	16.03.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 12.10.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 299 644	935 264
Annen driftsinntekt		3 165	61
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 302 809</b>	<b>935 325</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1, 2	74 165	57 050
Annen driftskostnad	2, 3, 4	1 226 948	935 770
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 301 113</b>	<b>992 820</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 696</b>	<b>-57 495</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 370	4 067
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 370</b>	<b>4 067</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 370</b>	<b>4 067</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 066</b>	<b>-53 428</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 066</b>	<b>-53 428</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 066</b>	<b>-53 428</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 066</b>	<b>-53 428</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 066</b>	<b>-53 428</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		5 066	-53 428
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 066</b>	<b>-53 428</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<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		2 500	
Sum fordringer		2 500	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		546 771	613 688
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		546 771	613 688
Sum omløpsmidler		549 271	613 688
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>549 271</b>	<b>613 688</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		406 715	401 650
Sum opptjent egenkapital		406 715	401 650
Sum egenkapital		406 715	401 650
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Leverandørgjeld		38 027	31 261
Annen kortsiktig gjeld	5, 6	104 529	180 777
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>142 556</b>	<b>212 038</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>142 556</b>	<b>212 038</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>549 271</b>	<b>613 688</b>



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### 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 regnskapskikk 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 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentmøkket: KYW6H-D:TVX-YUVDV-V74PT-QAH56-CD6VO



# 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."

**Dag Georg Øhre**

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-03-31 09:30:357



Årsregnskap regnskapsåret 2019 for 990726043

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-stempelt 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/validate>





# Årsregnskap 2019

## Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama

Resultat  
Balanse  
Noter

Org.nr.: 990 726 043



## Resultatregnskap

### Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Salgsinntekt		1 299 644	935 264
Annen driftsinntekt		3 165	61
Sum driftsinntekter		<u>1 302 809</u>	<u>935 325</u>
Lønnskostnad	1, 2	74 165	57 050
Annen driftskostnad	2, 3, 4	1 226 948	935 770
Sum driftskostnader		<u>1 301 113</u>	<u>992 820</u>
Driftsresultat		<u>1 696</u>	<u>-57 495</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 370	4 067
Resultat av finansposter		<u>3 370</u>	<u>4 067</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		5 066	-53 428
Ordinært resultat		<u>5 066</u>	<u>-53 428</u>
Årsresultat		<u>5 066</u>	<u>-53 428</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		5 066	-53 428
Sum overføringer		<u>5 066</u>	<u>-53 428</u>



## Balanse

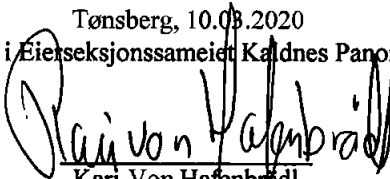
### Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama

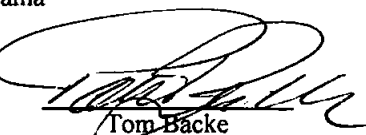
Eiendeler	Note	2019	2018
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 500	0
Sum fordringer		<u>2 500</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		546 771	613 688
Sum omløpsmidler		<u>549 271</u>	<u>613 688</u>
Sum eiendeler		<u>549 271</u>	<u>613 688</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		406 715	401 650
Sum opptjent egenkapital		<u>406 715</u>	<u>401 650</u>
Sum egenkapital		<u>406 715</u>	<u>401 650</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		38 027	31 261
Annen kortsiktig gjeld	5, 6	104 529	180 777
Sum kortsiktig gjeld		<u>142 556</u>	<u>212 038</u>
Sum gjeld		<u>142 556</u>	<u>212 038</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>549 271</u>	<u>613 688</u>

Tønsberg, 10.03.2020

Styret i Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama

  
Hege Cecilie Bekkevold  
styreleder

  
Kari Von Hafenbrädl  
styremedlem

  
Tom Bække  
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

Styrehonorar	kr. 65.000
Honorar til revisor beløper seg til	kr. 14.875 Dette er i sin helhet knyttet til revisjonen.

## Note 3 Forsikring

Bygninger og anlegg er fullverdiforsikret i IF Skadeforsikring.Polisenummer 1983518.



## Note 4 Andre kostnader

I posten andre driftskostnader inngår følgende:

6300	Andel felleskostnader Huseierlaget	812 352
6301	Andel garasje plasser	59 500
6303	Innfrastruktur garasje lading elbil	85 000
6340	Fjernvarme oppvarming	6 894
6345	Abonementsavg. bolig gass	84 609
6390	Annen kostnad lokaler	117 293
6490	Leie møterom	2 000
6620	Rep. og vedlikehold utstyr	1 805
6700	Revisjonshonorar	14 875
6705	Regnskapshonorar	33 027
6720	Andre honorarer	6 210
7400	Kontingent	0
7420	Gaver, fradragsberettiget	1 400
7770	Bank og kortgebyrer	1 984
7771	Avrunding	0
	<b>SUM</b>	<b>1 226 948</b>

## Note 5 Forskuddsfakturerte felleskostnader beboere

I posten Annen kortsiktig gjeld til Huseierlaget og forskuddsinnbetalte felleskostnader for 1. kvartal 2020.

## Note 6 Gjeld til Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd

I posten Annen kortsiktig gjeld inngår Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama sin del av underskuddet i Huseierlaget for 2019, som blir betalt våren 2020.



## Styrets 2019 Årsberetning Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama

### Sameiets styre har i 2019 bestått av følgende personer

Leder: Hege Cecilie Bekkevold  
Styremedlemmer: Tom Backe og Kari von Hafenbrädl  
Varamedlem: Mike Alan Duff

Sameiets valgkomite: Ragnar Ingebret Nordkvelle, leilighet 703 i oppg. 15A  
Liv Faaland, leilighet 602 i oppg. 15B

Sameiet har ingen ansatte.

### Forretningsførsel

Tønsberg Økonomisenter.

### Revisjon

BDO i Tønsberg.

### Sameiets formål

Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama består av 37 seksjoner og omfatter Gnr. 1003, bnr. 312 beliggende på Kaldnes Brygge Syd i Tønsberg Kommune med påstående bygningsmasse.

Sameiets formål er å sikre sameiernes felles interesser, herunder administrasjon, drift og vedlikehold av eiendommen med tilhørende anlegg, utstyr m.m. av enhver art.

### Møtevirksomhet

Det er avholdt 4 styremøter i 2019 for å dokumentere beslutninger. Kontakt holdes via e-mails, telefon og uformelle møter.

### Oppsummering av de viktigste sakene styret har behandlet:

#### 1. Regnskap

Driften av Sameiet er nede på et forsvarlig minimum. Sameiets egenkapital og disponible midler minus kortsiktig gjeld er på kr. 406.715 pr. 31.12.2019 som er en økning med årets overskudd på kr. 5.066.

#### 2a. Direkte Sameie Saker

- Innglassing og veksthus hos to seksjonseiere er uendret.
  - o En seksjoneier har heller ikke i 2019 frembrakt en enhetlig løsning for toppetasjen som inkluderer bod og glassoverbygg.
  - o En annen seksjonseier har fortsatt en ikke-godkjent innglassing.
- Fire seksjonseiere er fortsatt i kontakt med Kommuneoverlegen i Tønsberg pga lydnivået fra Kverneriet. Det klages på manglende lyddemping mellom 1. og 2. etasje for de leilighetene som ligger i etasjen over restauranten. Status ved årsslutt er ukjent for styret.
- Det ble igangsatt tiltak mot skjeggkre i 1. kvartal 2019 anbefalt av Norsk Hussopp Forsikring og Norsk Folkeinstitutt, og senere overvåking viser at vårt leilighetsbygg er skjeggfritt. Vi vil i løpet av 2020 fortsette overvåkingen ved hjelp av limfeller.
- Avtalen med Norsk Gassnett er utgått. Gassleveranse fortsetter som tidligere uten avtale.
- Styret var i dialog med Tønsberg Bydrift ang. fem piletrær som har vokst seg store. Denne saken ble lukket uten videre askjoner da flertallet var for å la de bli stående. Vi er i dialog med Bydrift for å se på en trimming av trærne.
- Merk følgende vedr. innglassing når gasspeis inntak/utlufting er innenfor innglassingen
  - o Ved å følge norm i styrets infoskriv av 16. november 2016, kan disse balkongene nå glasses inn.



**2b. Ytre Miljø og Likestilling**

Etter styrets oppfatning forurenses ikke sameiet det ytre miljø utover det som anses normalt for et sameie. Styret består av 3 personer hvorav to er kvinner og en er mann. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

**3. Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd**

Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd består av: Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama, Pir 2 Borettslag, Ankeret Borettslag, 6 næringsseksjoner samt driftsansvaret for et 185 plassers p-anlegg. Anlegget er fortsatt ikke overtatt av Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd p.g.a. lekkasjer.

De mange sakene som Huseierlaget Kaldnes Brygge Syd jobber med har vært informert til Sameiets styre. Da Sameiets leder er sammenfallende med Huseierlaget Kaldnes Brygge Syds leder også i inneværende periode så har kommunikasjonsflyten gått lett.

**4. Saker under arbeid og planlegging.**

- Skjeggkre. Vi vil i løpet av 2020 fortsette overvåkingen ved hjelp av limfeller.
- Piltrærne. Vi er i dialog med Bydrift for å se på en trimming av trærne.

**5. Økonomi**

Årsregnskapet for 2019 er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noen annet i fremtiden.

Årets resultat (over-/underskudd) \_\_\_\_\_kr. 5.066 \_\_\_\_\_ overføres til annen egenkapital.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama sine eiendeler og gjeld, finansielle stilling og status.

Styret i Eierseksjonssameiet Kaldnes Panorama, 16. mars 2020

		
Hege Cecilie Bekkevold Leder	Tom Backe Nestleder	Kari von Hafenbrädl Styremedlem