



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 415 357
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BLIKSÅSEN PANORAMA AS
Forretningsadresse: Røyrmyr 41
4820 FROLAND

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: Christen Magne Landbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2023

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, 24.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			3 084
Annen driftsinntekt		4 338 360	123 500
Sum inntekter		4 338 360	126 584
Kostnader			
Varekostnad		315 011	443 830
Annen driftskostnad	2	420 156	412 239
Sum kostnader		735 167	856 069
Driftsresultat		3 603 193	-729 485
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			847
Annen finansinntekt			1 290
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		1 696 242	727 899
Annen finanskostnad		14 053	264 412
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-1 710 295	-990 173
Ordinært resultat før skattekostnad	4	1 892 898	-1 719 659
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 892 898	-1 719 659
Årsresultat		1 892 898	-1 719 659
Totalresultat		1 892 898	-1 719 659
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		1 892 898	-1 719 659
Sum overføringer og disponeringer		1 892 898	-1 719 659



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	31 359 069	31 359 069
Sum varige driftsmidler		31 359 069	31 359 069
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	4	4 977 762	5 688 871
Sum finansielle anleggsmidler		4 977 762	5 688 871
Sum anleggsmidler		36 336 831	37 047 940
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4	29 129 938	29 593 226
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		258 750	258 750
Andre fordringer	4	4 700 000	2 094
Sum fordringer		4 958 750	260 844
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		185 459	13 938
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		185 459	13 938
Sum omløpsmidler		34 274 148	29 868 007
SUM EIENDELER		70 610 979	66 915 947



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	19 800 000	19 800 000
Overkurs	4	16 000 000	16 000 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		35 800 000	35 800 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	16 776 752	18 669 650
Sum opptjent egenkapital		-16 776 752	-18 669 650
Sum egenkapital		19 023 248	17 130 350
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	30 459 573	30 480 227
Øvrig langsiktig gjeld		750 000	750 000
Sum annen langsiktig gjeld		31 209 573	31 230 227
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	5 003 216	4 976 370
Leverandørgjeld		94 206	6 627
Annen kortsiktig gjeld	1/5	15 280 736	13 572 373
Sum kortsiktig gjeld		20 378 158	18 555 370
Sum gjeld		51 587 731	49 785 597
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 610 979	66 915 947



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 640606

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 415 357
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BLIKSÅSEN PANORAMA AS
Forretningsadresse: Røyrmyr 41
4820 FROLAND

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: Christen Magne Landbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 03.08.2023



Organisasjonsnr: 998 415 357
BLIKSÅSEN PANORAMA AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			3 084
Annen driftsinntekt		4 338 360	123 500
Sum inntekter		4 338 360	126 584
Kostnader			
Varekostnad		315 011	443 830
Annen driftskostnad	2	420 156	412 239
Sum kostnader		735 167	856 069
Driftsresultat		3 603 193	-729 485
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			847
Annen finansinntekt			1 290
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		1 696 242	727 899
Annen finanskostnad		14 053	264 412
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-1 710 295	-990 173
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad	4	1 892 898	-1 719 659
Årsresultat		1 892 898	-1 719 659
Totalresultat		1 892 898	-1 719 659
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		1 892 898	-1 719 659
Sum overføringer og disponeringer		1 892 898	-1 719 659



Organisasjonsnr: 998 415 357
BLIKSÅSEN PANORAMA AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler	4	31 359 069	31 359 069
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler	4	4 977 762	5 688 871
Sum anleggsmidler		36 336 831	37 047 940
Omløpsmidler			
Varer			
Varer			
Sum varer	4	29 129 938	29 593 226
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer	4	258 750	258 750
Sum fordringer		4 700 000	2 094
Sum fordringer		4 958 750	260 844
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		185 459	13 938
Sum omløpsmidler		185 459	13 938
Sum omløpsmidler		34 274 148	29 868 007
SUM EIENDELER		70 610 979	66 915 947
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	19 800 000	19 800 000
Overkurs	4	16 000 000	16 000 000



Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		35 800 000	35 800 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	16 776 752	18 669 650
Sum opptjent egenkapital		-16 776 752	-18 669 650
Sum egenkapital		19 023 248	17 130 350
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	30 459 573	30 480 227
Øvrig langsiktig gjeld		750 000	750 000
Sum annen langsiktig gjeld		31 209 573	31 230 227
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	5 003 216	4 976 370
Leverandørgjeld		94 206	6 627
Annen kortsiktig gjeld	1/5	15 280 736	13 572 373
Sum kortsiktig gjeld		20 378 158	18 555 370
Sum gjeld		51 587 731	49 785 597
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 610 979	66 915 947



Organisasjonsnr: 998 415 357
BLIKSÅSEN PANORAMA AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Note 1. Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt: Driftsinntekter Inntektsføring av salg tomter og leiligheter skjer når inntektene er opptjent. Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til virkelig verdi. Anleggsmidler/Langsiktig gjeld Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Varige driftsmidler er balanseført til kostpris. Skatter Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Utsatt skattefordel er ikke balanseført. Andre forhold Selskapet fikk i 2019 godkjent retten til å justere inngående merverdiavgift knyttet til infrastruktur som er opparbeidet i tomteområdet. Det ble innvilget kr. 7 111 090 i refusjonskrav. Dette skulle betales over 10 år med første innbetaling i mars 2020. Det er i regnskapet for 2022 ikke foretatt inntektsføring siden det ikke er solgt tomter. Resterende beløp kr. 2 950 025 vil bli inntektsført i takt med salg av tomter.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Mer om årsverk og lønn

Selskapet har ingen ansatte i 2022

Sum

Beløp



Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
30459573.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
35462789.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
66250660.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Note

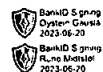
4

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Bliksåsen Panorama AS Noter til årsregnskapet for 2022 org.nr.998 415 357
Note 3. Skattekostnad: 2022 2021 Resultat før skatt 1 892 898 - 1 719 659
Permanente ligningsmessige forskjeller, andre forhold 615 0 Endring
midlertidige forskjeller 286 570 -3 358 Ligningsmessig underskudd til
fremføring 01.01 -18 664 924 -16 941 907 Ligningsmessig underskudd til
fremføring 31.12 16 484 838 -18 664 924 Utsatt skattefordel fremkommer
slik: 31.12.2022 31.12.2021 Endring Akkumulert ligningsmessig underskudd
-16 484 838 -18.664.924 -2 180 086 Avsetning forpliktelser -300 000 300 000
Ligningsmessige forskjeller anleggsmidler 0 -13.430 -13 430 Sum 16 784 838
18.678.354 1 893 516 Herav 22 % utsatt skattefordel 3 692 664 4 109 238 416
574 Selskapet har valgt å ikke balanseføre utsatt skattefordel. Note 4.
Leiligheter og tomteområde. Beløpet kr. 29 442 069 består av kostnader til
erhverv av tomteområder. Ved salg av tomter blir andel av kostnader
utgiftsført. I tillegg kommer kr. 29 129 938 som gjelder opparbeidelse av
infrastruktur og leiligheter for salg. Tomteområdet og leiligheter oppført
for salg er stillet som sikkerhet for lån og garantier. Tomteområdene
består av 5 parseller. Totalt er området pantsatt for kr. 180 000 000. Det
er stillet garantier i forbindelse med salg av leiligheter. Avgitt
garantier er på kr. 1 171 500 pr. 31.12.2022. I forbindelse med
masseforflytning er det blitt opparbeidet tomter som på sikt vil kunne bli
realisert. Dette vil kunne gi en betydelig tomtegevinst. Tomteområder:
Eiendommen Dalen Kr. 5 075 388 Grunnareal, egen hjemmel Kr. 2 305 072
Grunnareal, hjemmel ikke overført Kr. 22 061 609 Sum Kr. 29 442 069 Note 5.
Antall aksjer, aksjeeiere mv. Antall Pålydende Sum Midtstøl AS 9 900 1000 9
900 000 E. Gauslå & Sønner AS 9 900 1000 9 900 000 Sum 19 800 1000 19 800
000 Alle aksjer har lik stemmerett. Aksjekapital Overkursfond Udekket tap
Sum Kapital 01.01 19 800 000 16 000 000 -18 669 650 17 130 035 Årets
resultat 1 892 898 1 892 898 Egenkapital 31.12 19 800 000 16 000 000 -16
776 752 19 023 248 Selskapet har i 2022 ikke solgt tomter. Det ble i 2020
ferdigstilt en 12- mannsbolig samt et garasjeanlegg. Det er ble
forsinkelser med ferdigstillelsen av byggene og selskapet ble påført
betydelige kostnader i denne forbindelse. Entreprenøren tok ut stemning mot
selskapet for manglende betaling av slutttoppgjør. Det ble fra selskapets
side gjort motkrav og dommen i saken gav selskapet medhold og Bliksåsen
Panorama AS ble tilkjent kr. 5 681 899 i erstatning med tillegg av kr. 2
731 600 i renter. Det antas at konkursboet ikke vil gi dividende til
uprioriterte krav. Kravet er av nevnte grunn ikke regnskapsført. Selskapet
fikk tilkjent kr 4 700 000 i erstatning knyttet til styreforsikring som var
tegnet. Av dette beløpet er kr. 4 174 860 inntektsført. Resterende beløp kr.
525 140 er ført som reduksjon av parkeringsanlegg siden dette kan tilordnes
ikke solgte parkeringsplasser. Videre har selskapet fått et krav fra
beboerne på ca. 5 000 000. Dette kravet er i det vesentlige avvist. Det er
imidlertid avsatt kr 300 000 for å møte kostnader knyttet til dette
forholdet. Styret har tro på at en på sikt vil kunne selge tomter som vil
medføre en bedring i inntjeningen samt bedring av egenkapitalen. Det er



betydelige arealer som kan benyttes til både utbygging av næringslokaler samt boliger. Styret mener at en på sikt vil kunne få lønnsom drift og har ut ifra dette avlagt årsregnskapet etter prinsippene for fortsatt drift. Det kan også nevnes at det i 2023 er solgt den siste leiligheten i blok Langsiktig gjeld og byggelån Selskapet har to langsiktige lån på til sammen kr.30 459 573. Lånene skal innfris innen 2041. Lånene skal nedbetales over 20 år. Det er gitt avdragsutsettelse for 2022 og 2023. Etter 5 år vil restgjelden være ca.20 800 000. Selskapet har også tre byggelån som nedreguleres i takt med salg av tomter. Det er stillet sikkerhet for kr. 180 000 000 i tomter og annen fast eiendom. Bokført verdi av pantsatte eiendeler er kr. 66 250 660. Det er stillet kausjon fra aksjonærene på kr. 10 000 000 Nærstående parter Aksjonærer og nærstående pr. 31.12.2022 har ytet lån til selskapet som følger: Midtstøl AS 5 913 039 E. Gauslå & Sønner AS 4 192 419 Sum 10 105 458 Lånene er ikke renteberegnet i 2022. Note 3. Skattekostnad: 2021 2020 Resultat før skatt - 1 719 659 - 2 855 279 Permanente ligningsmessige forskjeller 0 0 Endring midlertidige forskjeller -3 358 -1 727 189 Ligningsmessig underskudd til fremføring 01.01 -16 941 907 -12 359 439 Ligningsmessig underskudd til fremføring 31.12 -18 664 924 -16 941 907 Utsatt skattefordel fremkommer slik: 31.12.2020 31.12.2021 Endring Akkumulert ligningsmessig underskudd -16 941 907 -18.664.924 1.723.017 Ligningsmessige forskjeller anleggsmidler -16.788 -13.430 -3358 Sum -16.958.695 18.678.354 2.855.282 Herav 22 % utsatt skattefordel 3.730.913 4 109 238 378 325 Selskapet har valgt å ikke balanseføre utsatt skattefordel. Note 4. Leiligheter og tomteområde. Beløpet kr. 29 442 069 består av kostnader til erverv av tomteområder. Ved salg av tomter blir andel av kostnader utgiftsført. I tillegg kommer kr. 29 593 226 som gjelder opparbeidelse av infrastruktur og leiligheter for salg. Tomteområdet og leiligheter oppført for salg er stillet som sikkerhet for lån og garantier. Tomteområdene består av 5 parseller. Totalt er området pantsatt for kr. 180 000 000. Det er stillet garantier i forbindelse med salg av leiligheter. Avgitt garantier er på kr.8 565 285 pr. 31.12.2021. I forbindelse med masseforflytning er det blitt opparbeidet tomter som på sikt vil kunne bli realisert. Dette vil kunne gi en betydelig tomtegevinst. Tomteområder: Eiendommen Dalen Kr. 5 075 388 Grunnareal, egen hjemmel Kr. 2 305 072 Grunnareal, hjemmel ikke overført Kr. 22 061 609 Sum Kr. 29 442 069 Note 5. Antall aksjer, aksjeeiere mv. Antall Pålydende Sum Midtstøl AS 9 900 1000 9 900 000 Gauslå Invest AS 9 900 1000 9 900 000 Sum 19 800 1000 19 800 000 Alle aksjer har lik stemmerett. Aksjekapital Overkursfond Udekket tap Sum Kapital 01.01 15 800 000 -16 949 991 -1 149 991 Nyemisjon 2021 4 000 000 16 000 000 20 000 000 Årets underskudd i år -1 719 659 -1 719 659 Egenkapital 31.12 19 800 000 16 000 000 -18 669 650 17 130 350 Selskapet har hatt et meget svakt økonomisk år med salg av kun en tomt. Det ble i 2020 ferdigstilt en 12- mannsbolig samt et garasjeanlegg. Det er ble forsinkelser med ferdigstillelsen av byggene og selskapet ble påført betydelige kostnader i denne forbindelse. Entreprenøren tok ut stemming mot selskapet for manglende betaling av sluttoppgjør. Det ble fra selskapets side gjort motkrav og dommen i saken gav selskapet medhold og Bliksåsen Panorama AS ble tilkjent kr. 5 681 899 i erstatning med tillegg av kr. 2 731 600 i renter. Det antas at konkursboet ikke vil gi dividende til uprioriterte krav. Kravet er av nevnte grunn ikke regnskapsført. Styret har tro på at en på sikt vil kunne selge tomter som vil medføre en bedring i inntjeningen samt bedring av egenkapitalen. Det er betydelige arealer som kan benyttes til både utbygging av næringslokaler samt boliger. Styret mener at en på sikt vil kunne få lønnsom drift og har ut ifra dette avlagt årsregnskapet etter prinsippene for fortsatt drift Note 6. Langsiktig gjeld og byggelån Selskapet har to langsiktige lån på til sammen kr.30 480 227. Lånene skal innfris innen 2041. Lånene skal nedbetales over 20 år. Det er gitt avdragsutsettelse for 2021 og 2022. Etter 5 år vil restgjelden være ca.20 800 000. Selskapet har også tre byggelån som nedreguleres i takt med salg av tomter. Det



ÅRSREGNSKAP 2022
Bliksåsen Panorama AS



Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNETEKTER			
Salgsinntekter			3 084
Leieinntekter		163	23 500
Andre inntekter	5	4 174	0
Sum salgsinntekter		4 338 360	126 584
DRIFTSKOSTNADER			
Varekostnad		315 011	443 830
Andre driftskostnader	2	420 156	412 239
Sum driftskostnader		735 167	856 069
Driftsresultat		3 603 193	-729 485
FINANSINNETEKTER OG -KOSTNADER			
Renteinntekter		0	847
Annen finansinntekt		0	1 290
Rentekostnader		1 696 242	727 899
Andre finanskostnader		14 053	264 412
Resultat av finansposter		-1 710 295	-990 173
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD	3	1 892 898	-1 719 659
Ordinært resultat		1 892 898	-1 719 659
ÅRSRESULTAT		1 892 898	-1 719 659
OVERFØRINGER			
Overført udekket tap		1 892 898	-1 719 659
Sum overført		1 892 898	-1 719 659



Balanse

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomteområder	4	29 442 000	29 442 069
Bolig for utleie		1 917 000	1 917 000
Sum varige driftsmidler		31 359 069	31 359 069
Andre fordringer	1	4 977 762	5 688 871
Sum finansielle anleggsmidler		4 977 762	5 688 871
Sum anleggsmidler		36 336 831	37 047 940
OMLØPSMIDLER			
Tomter, boliger etc. for salg	4	29 129 938	29 593 226
Fordringer			
Kundefordringer		258 750	258 750
Andre fordringer	5	4 700 000	2 094
Sum fordringer		4 958 750	260 844
Bankinnskudd		185 459	13 938
Sum omløpsmidler		34 274 148	29 868 007
Sum eiendeler		70 610 979	66 915 947

Bliksåsen Panorama AS - organisasjonsnummer: 998415357



Balanse

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Selskapskapital (19 800 aksjer á kr 1000)	5	19 800 000	19 800 000
Annen innskutt egenkapital	5	16 000 000	16 000 000
Sum innskutt egenkapital		35 800 000	35 800 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	5	-16 776 752	-18 669 650
Sum opptjent egenkapital		-16 776 752	-18 669 650
Sum egenkapital		19 023 248	17 130 350
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig gjeld	6	30 459 573	30 480 227
Langsiktig gjeld, selgerkreditt		750 000	750 000
Sum annen langsiktig gjeld		31 209 573	31 230 227
KORTSIKTIG GJELD			
Byggelån, finansinstitusjoner	6	5 003 216	4 976 370
Leverandørgjeld		94 206	6 627
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld	1/5	15 280 736	13 572 373
Sum kortsiktig gjeld		20 378 158	18 555 370
Sum gjeld		51 587 731	49 785 597
Sum egenkapital og gjeld		70 610 979	66 915 947

Arendal, 10.05.2023
Styret for Bliksåsen Panorama AS

Rune Midtstøl
Styrets leder

Oystein Gauslå
Daglig leder/styremedlem

Bliksåsen Panorama AS - organisasjonsnummer: 998415357



Bliksåsen Panorama AS

Noter til årsregnskapet for 2022

org.nr.998 415 357

Note 1.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskap for foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:



Driftsinntekter

Inntektsføring av salg tomter og leiligheter skjer når inntektene er opptjent.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til virkelig verdi.

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Varige driftsmidler er balanseført til kostpris.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Utsatt skattefordel er ikke balanseført.

Andre forhold

Selskapet fikk i 2019 godkjent retten til å justere inngående merverdiavgift knyttet til infrastruktur som er opparbeidet i tomteområdet. Det ble innvilget kr. 7 111 090 i refusjonskrav. Dette skulle betales over 10 år med første innbetaling i mars 2020. Det er i regnskapet for 2022 ikke foretatt inntektsføring siden det ikke er solgt tomter. Resterende beløp kr. 2 950 025 vil bli inntektsført i takt med salg av tomter.

Note 2. Andre driftskostnader - lønn

Revisors honorar er belastet regnskapet med kr. 68 449 hvorav kr. 13 449 gjelder bistand. Beløpet er inklusiv merverdiavgift. Det er ikke utbetalt lønn til daglig leder. Selskapet har derfor ingen OTP-ordning.

Selskapet har i 2022 ikke hatt ansatte.

Note 3. Skattekostnad:

	2022	2021
Resultat før skatt	1 892 898	- 1 719 659
Permanente ligningsmessige forskjeller, andre forhold	615	0
Endring midlertidige forskjeller	286 570	-3 358
<u>Ligningsmessig underskudd til fremføring 01.01</u>	<u>-18 664 924</u>	<u>-16 941 907</u>
<u>Ligningsmessig underskudd til fremføring 31.12</u>	<u>16 484 838</u>	<u>-18 664 924</u>



Utsatt skattefordel fremkommer slik:

	31.12.2022	31.12.2021	Endring
Akkumulert ligningsmessig underskudd	-16 484 838	-18.664.924	-2 180 086
Avsetning forpliktelser	-300 000		300 000
Ligningsmessige forskjeller anleggsmidler	0	-13.430	-13 430
Sum	16 784 838	18.678.354	1 893 516
Herav 22 % utsatt skattefordel	3 692 664	4 109 238	416 574

Selskapet har valgt å ikke balanseføre utsatt skattefordel.



Note 4. Leiligheter og tomteområde.

Beløpet kr. 29 442 069 består av kostnader til erverv av tomteområder. Ved salg av tomter blir andel av kostnader utgiftsført. I tillegg kommer kr. 29 129 938 som gjelder opparbeidelse av infrastruktur og leiligheter for salg. Tomteområdet og leiligheter oppført for salg er stillet som sikkerhet for lån og garantier. Tomteområdene består av 5 parseller. Totalt er området pantsatt for kr. 180 000 000.

Det er stillet garantier i forbindelse med salg av leiligheter. Avgitt garantier er på kr. 1 171 500 pr. 31.12.2022.

I forbindelse med masseforflytning er det blitt opparbeidet tomter som på sikt vil kunne bli realisert. Dette vil kunne gi en betydelig tomtegevinst.

Tomteområder:

Eiendommen Dalen	Kr. 5 075 388
Grunnareal, egen hjemmel	Kr. 2 305 072
Grunnareal, hjemmel ikke overført	Kr. 22 061 609
Sum	Kr. 29 442 069

Note 5. Antall aksjer, aksjeeiere mv.

	Antall	Pålydende	Sum
Midtstøl AS	9 900	1000	9 900 000
E. Gauslå & Sønner AS	9 900	1000	9 900 000
Sum	19 800	1000	19 800 000

Alle aksjer har lik stemmerett.

	Aksjekapital	Overkursfond	Udekket tap	Sum
Kapital 01.01	19 800 000	16 000 000	-18 669 650	17 130 035
Årets resultat			1 892 898	1 892 898
Egenkapital 31.12	19 800 000	16 000 000	-16 776 752	19 023 248

Selskapet har i 2022 ikke solgt tomter. Det ble i 2020 ferdigstilt en 12- mannsbolig samt et garasjeanlegg. Det er ble forsinkelser med ferdigstillingen av byggene og selskapet ble påført betydelige kostnader i denne forbindelse. Entreprenøren tok ut stemning mot selskapet for manglende betaling av sluttoppgjør. Det ble fra selskapets side gjort motkrav og dommen i saken gav selskapet medhold og Bliksåsen Panorama AS ble tilkjent kr. 5 681 899 i erstatning med tillegg av kr. 2 731 600 i renter. Det antas at konkursboet ikke vil gi dividende til uprioriterte krav. Kravet er av nevnte grunn ikke regnskapsført. Selskapet fikk tilkjent kr 4 700 000 i erstatning knyttet til styreforsikring som var tegnet. Av dette beløpet er



kr. 4 174 860 inntektsført. Resterende beløp kr. 525 140 er ført som reduksjon av parkeringsanlegg siden dette kan tilordnes ikke solgte parkeringsplasser.

Videre har selskapet fått et krav fra beboerne på ca. 5 000 000. Dette kravet er i det vesentlige avvist. Det er imidlertid avsatt kr 300 000 for å møte kostnader knyttet til dette forholdet.

Styret har tro på at en på sikt vil kunne selge tomter som vil medføre en bedring i inntjeningen samt bedring av egenkapitalen. Det er betydelige arealer som kan benyttes til både utvikling av næringslokaler samt boliger. Styret mener at en på sikt vil kunne få løst areal ut ifra dette avlagt årsregnskapet etter prinsippene for fortsatt drift. Det kan det i 2023 er solgt den siste leiligheten i blokka.

Note 6. Langsiktig gjeld og byggelån

Selskapet har to langsiktige lån på til sammen kr.30 459 573. Lånene skal innfris innen 2041. Lånene skal nedbetales over 20 år. Det er gitt avdragsutsettelse for 2022 og 2023. Etter 5 år vil restgjelden være ca.20 800 000. Selskapet har også tre byggelån som nedreguleres i takt med salg av tomter. Det er stillet sikkerhet for kr. 180 000 000 i tomter og annen fast eiendom. Bokført verdi av pantsatte eiendeler er kr. 66 250 660. Det er stillet kausjon fra aksjonærene på kr. 10 000 000.

Note 7. Nærstående parter

Aksjonærer og nærstående pr. 31.12.2022 har yttet lån til selskapet som følger:

Midtstøl AS	5 913 039
E. Gauslå & Sønner AS	4 192 419
Sum	10 105 458

Lånene er ikke renteberegnet i 2022.



Til generalforsamlingen i Bliksåsen Panorama AS

RSM Norge AS

Frolandsveien 6, 4847 Arendal
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 38 07 07 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bliksåsen Panorama AS som viser et overskudd på NOK 1 892 898. Årsregnskapet 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 selskapets 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 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll 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.

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. Betyggende 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not used in a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av is a member of Den norske Revisjonsforening

Company document key: 998415357 - Årsregnskap 2022 - 998415357



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

Arendal, 21. juni 2023
RSM Norge AS

Nils Eivind Holst
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Personnummer: 1651153571 | E-post: NILS.EIVIND.HOLST@RSM.NO



PENNEO

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

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

Nils Eivind Holst

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1446158

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-21 09:24:38 UTC



Penneo dokumentteknologi. H5W5Y1T7V6J0N8GZ1X7A3UJYDF776-9630-4

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>