



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 308 121
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GLASSVERKET BOLIG AS
Forretningsadresse: c/o Fearnley Business Management AS
Dronning Eufemias gate 8
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Ann-Sophie Hövelmann
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2023

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, 11.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		0	556 122
Salgsinntekter bolig		5 565 508	193 534 493
Andre driftsinntekter		527 400	0
Sum inntekter		6 092 908	194 090 615
Kostnader			
Varekostnad		5 070 060	152 135 896
Administrasjonskostnader		2 757 001	401 388
Driftkostnader		3 982 422	4 429 000
Sum kostnader		11 809 483	156 966 284
Driftsresultat		-5 716 575	37 124 331
Finansinntekter og finanskostnader			
Tap på investering i datterselskap		-629 573	
Renteinntekter		67 611	2 619
Annen finansinntekt		0	2 226
Sum finansinntekter		-561 962	4 845
Annen rentekostnad		5 303	0
Rentekostnader		234 023	4 223 358
Andre finanskostnader		104 867	0
Sum finanskostnader		344 193	4 223 358
Netto finans		-906 155	-4 218 513
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 622 730	32 905 818
Skattekostnad		-428 632	7 239 280
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 194 098	25 666 538
Årsresultat		-6 194 098	25 666 538
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			29 000 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overført til annen egenkapital		-6 194 098	-3 333 462
Sum overføringer og disponeringer		-6 194 098	25 666 538



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Prosjekter i arbeid		0	0
Infrastruktur			495 985
Tomt			3 500 000
Tekniske installasjoner			6 113 928
Leietakertilpasning			1 170 249
Bygning			26 653 312
Sum varige driftsmidler			37 933 474
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		31 898 193	
Sum finansielle anleggsmidler		31 898 193	
Sum anleggsmidler		31 898 193	37 933 474
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 647 084	1 095 653
Til gode offentlige avgifter		0	1 196 622
Andre kortsiktige fordringer		10 417 982	209 391 054
Forskuddsbetalte kostnader			15 000
Sum fordringer		12 065 066	211 698 329
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Likvider		12 520 371	7 205 586
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 520 371	7 205 586
Sum omløpsmidler		24 585 437	218 903 915
SUM EIENDELER		56 483 630	256 837 389



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		31 240	284 000
Overkurs		250 344	718 148
Sum innskutt egenkapital		281 584	1 002 148
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 194 098	0
Sum opptjent egenkapital		-6 194 098	0
Sum egenkapital		-5 912 514	1 002 148
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		0	3 938 470
Sum avsetninger for forpliktelser		0	3 938 470
Annen langsiktig gjeld			
Byggelån		0	144 194 036
Selgerkreditt		5 669 452	0
Sum annen langsiktig gjeld		5 669 452	144 194 036
Sum langsiktig gjeld		5 669 452	148 132 506
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 212 345	16 934 336
Betalbar skatt		3 236 602	2 266 375
Utbytte			29 000 000
Påløpt styrehonorar		0	39 935
Forskuddsbetalt inntekt		0	5 565 508
Påløpte rentekostnader		0	0
Forskuddsbetalt inntekt		0	4 700 000
Påløpt kostnad			85 831
Avsetning andre forpliktelser		33 500 000	33 500 000
Annen kortsiktig gjeld		3 777 745	15 610 750



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum kortsiktig gjeld		56 726 692	107 702 735
Sum gjeld		62 396 144	255 835 241
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 483 630	256 837 389



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 583489

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 308 121
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GLASSVERKET BOLIG AS
Forretningsadresse: c/o Fearnley Business Management AS
Dronning Eufemias gate 8
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Ann-Sophie Hövelmann
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2023

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, 17.07.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 918 308 121
GLASSVERKET BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		0	556 122
Salgsinntekter bolig		5 565 508	193 534 493
Andre driftsinntekter		527 400	0
Sum inntekter		6 092 908	194 090 615
Kostnader			
Varekostnad		5 070 060	152 135 896
Administrasjonskostnader		2 757 001	401 388
Driftkostnader		3 982 422	4 429 000
Sum kostnader		11 809 483	156 966 284
Driftsresultat		-5 716 575	37 124 331
Finansinntekter og finanskostnader			
Tap på investering i datterselskap		-629 573	
Renteinntekter		67 611	2 619
Annen finansinntekt		0	2 226
Sum finansinntekter		-561 962	4 845
Annen rentekostnad		5 303	0
Rentekostnader		234 023	4 223 358
Andre finanskostnader		104 867	0
Sum finanskostnader		344 193	4 223 358
Netto finans		-906 155	-4 218 513
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 622 730	32 905 818
Skattekostnad		-428 632	7 239 280
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 194 098	25 666 538
Årsresultat		-6 194 098	25 666 538
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			29 000 000
Overført til annen egenkapital		-6 194 098	-3 333 462
Sum overføringer og disponeringer		-6 194 098	25 666 538



Organisasjonsnr: 918 308 121
GLASSVERKET BOLIG AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Prosjekter i arbeid	0	0
Infrastruktur		495 985
Tomt		3 500 000
Tekniske installasjoner		6 113 928
Leietakertilpasning		1 170 249
Bygning		26 653 312
Sum varige driftsmidler		37 933 474

Finansielle anleggsmidler Investering i datterselskap Sum finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	31 898 193
Sum finansielle anleggsmidler	31 898 193

Sum anleggsmidler

31 898 193	37 933 474
------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	1 647 084	1 095 653
Til gode offentlige avgifter	0	1 196 622
Andre kortsiktige fordringer	10 417 982	209 391 054
Forskuddsbetalte kostnader		15 000
Sum fordringer	12 065 066	211 698 329

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Likvider	12 520 371	7 205 586
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	12 520 371	7 205 586

Sum omløpsmidler

24 585 437	218 903 915
------------	-------------

SUM EIENDELER

56 483 630	256 837 389
------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	31 240	284 000
--------------	--------	---------



Overkurs	250 344	718 148
Sum innskutt egenkapital	281 584	1 002 148
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 194 098	0
Sum opptjent egenkapital	-6 194 098	0
Sum egenkapital	-5 912 514	1 002 148
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	0	3 938 470
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	3 938 470
Annen langsiktig gjeld		
Byggelån	0	144 194 036
Selgerkreditt	5 669 452	0
Sum annen langsiktig gjeld	5 669 452	144 194 036
Sum langsiktig gjeld	5 669 452	148 132 506
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	16 212 345	16 934 336
Betalbar skatt	3 236 602	2 266 375
Utbytte		29 000 000
Påløpt styrehonorar	0	39 935
Forskuddsbetalt inntekt	0	5 565 508
Påløpte rentekostnder	0	0
Forskuddsbetalt inntekt	0	4 700 000
Påløpt kostnad		85 831
Avsetning andre forpliktelseser	33 500 000	33 500 000
Annen kortsiktig gjeld	3 777 745	15 610 750
Sum kortsiktig gjeld	56 726 692	107 702 735
Sum gjeld	62 396 144	255 835 241
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	56 483 630	256 837 389



Organisasjonsnr: 918 308 121
GLASSVERKET BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note
11

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	2840.00	11.00	31240.00
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	0.00		

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Deloitte.

Deloitte AS
Sundgaten 119
Postboks 528
NO-5501 Haugesund
Norway

Tel: +47 52 70 25 40
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Glassverket Bolig AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Glassverket Bolig AS 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 rettvise 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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. 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. 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

Registrert i Foretaksregisteret. Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 782

© Deloitte AS



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Glassverket Bolig AS

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Haugesund, 26. juni 2023
Deloitte AS

Per Sølve Lier Habbestad
statsautorisert revisor



Electronic signature

Signed by

Bøvre, Jens Olve

(Identity verified with BankID (NO))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

23.06.2023 15.21.19

Date of birth

1983-08-05

Signature method

BankID (NO)

Signed by

Sundby, Vegard André

(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

23.06.2023 14.19.54

Date of birth

1976-08-22

Signature method

BankID Mobil (NO)

Signed by

Sørensen, Svein Morten

(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

23.06.2023 14.20.54

Date of birth

1956-09-06

Signature method

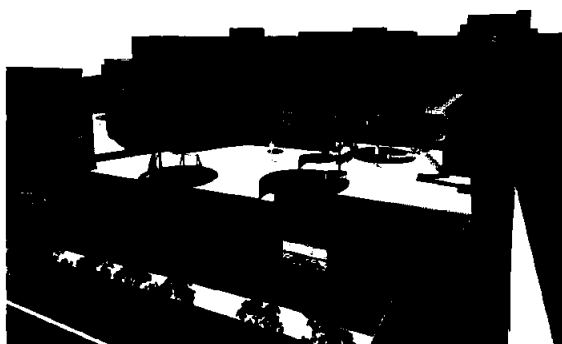
BankID Mobil (NO)



Glassverket Bolig AS

Regnskap per 31.12.2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter til regnskapet
- * Revisjonsberetning



Org.nr: 918308121



Resultatregnskap

Glassverket Bolig AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2022	2021
Salgsinntekter bolig	3	5 565 508	193 534 493
Leieinntekter		0	556 122
Andre driftsinntekter		527 400	0
Sum driftsinntekter		6 092 908	194 090 615
Varekost	3	-5 070 060	-152 135 896
Driftskostnader	4	-3 982 422	-4 429 000
Administrasjonskostnader	5,6	-2 757 001	-401 387
Sum driftskostnader		-11 809 483	-156 966 284
Driftsresultat		-5 716 575	37 124 331
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt/ (-) tap på investering i datterselskap		-629 573	0
Renteinntekter		67 611	2 619
Rentekostnader	15	-234 023	-4 223 358
Andre rentekostnader		-5 303	0
Andre finansinntekter		0	2 226
Andre finanskostnader	15	-104 867	0
Netto finansresultat		-906 155	-4 218 513
Resultat før skattekostnad		-6 622 730	32 905 818
Skattekostnad	7,13	428 632	-7 239 280
ÅRSRESULTAT		-6 194 098	25 666 538
OVERFØRINGER			
Overført til/ fra (-) annen egenkapital		-6 194 098	-3 333 462
Avsatt til utbytte		0	29 000 000
Sum overføringer		-6 194 098	25 666 538



Balanse

Glassverket Bolig AS

EIENDELER	NOTE	2022	2021
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	<u>31 898 193</u>	<u>0</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>31 898 193</u>	<u>0</u>
Varige driftsmidler			
Infrastruktur		0	495 985
Tomt		0	3 500 000
Bygning		0	26 653 312
Tekniske installasjoner		0	6 113 928
Leietakertilpasning		<u>0</u>	<u>1 170 249</u>
Sum varige driftsmidler	9	<u>0</u>	<u>37 933 474</u>
Sum anleggsmidler		<u>31 898 193</u>	<u>37 933 474</u>
Omløpsmidler			
Kundefordringer		1 647 084	1 095 653
Til gode offentlige avgifter		0	1 196 622
Andre kortsiktige fordringer	10	<u>10 417 982</u>	<u>209 406 054</u>
Sum fordringer		<u>12 065 066</u>	<u>211 698 328</u>
Likvider		<u>12 520 371</u>	<u>7 205 586</u>
Sum omløpsmidler		<u>24 585 437</u>	<u>218 903 915</u>
SUM EIENDELER		<u>56 483 630</u>	<u>256 837 389</u>



Balanse

Glassverket Bolig AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11	31 240	284 000
Overkurs	12	<u>250 344</u>	<u>718 148</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>281 584</u>	<u>1 002 148</u>
Annen egenkapital			
Udekket tap	12	<u>-6 194 098</u>	<u>0</u>
Sum annen egenkapital		<u>-6 194 098</u>	<u>0</u>
Sum egenkapital		<u>-5 912 514</u>	<u>1 002 148</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7,13	<u>0</u>	<u>3 938 470</u>
Sum avsetninger for forpliktelser		<u>0</u>	<u>3 938 470</u>
Langsiktig gjeld			
Selgerkreditt	14	5 669 452	0
Byggelån	15,16	<u>0</u>	<u>144 194 036</u>
Sum langsiktig gjeld		<u>5 669 452</u>	<u>144 194 036</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	17	16 212 345	16 934 336
Betalbar skatt	13	3 236 602	2 266 375
Uopptjent inntekt		0	5 565 508
Forskuddsbetalt inntekt		0	4 700 000
Avsatt utbytte		0	29 000 000
Avsetning andre forpliktelser	18	33 500 000	33 500 000
Annen kortsiktig gjeld	19	<u>3 777 745</u>	<u>15 736 516</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>56 726 692</u>	<u>107 702 734</u>
Sum gjeld		<u>62 396 144</u>	<u>255 835 241</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>56 483 630</u>	<u>256 837 389</u>

Styret i Glassverket Bolig AS
Oslo, 31. desember 2022 / 8. mars 2023

Svein Morten Sørensen

Vegard Andre Sundby

Jens Olve Bøvre



Noter til regnskapet 2022

Glassverket Bolig AS

Note 1: Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak. Hovedprinsippene beskrives nedenfor.

Selskapet ble stiftet 22.11.2016

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Pantegjeld klassifiseres som langsiktig gjeld, også den del som forfaller innen ett år fra balansedagen.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Eventuell tapsavsetning gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter o.l.

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

Driftsinntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent. Dette skjer når tjenesten ytes. Inntekt regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Regnskapsprinsipp

Det blir i byggeprosjektet benyttet løpende avregningsmetode. Inntekter og kostnader resultatføres i takt med ferdigstillelsesgraden. Løpende avregningsmetode innebærer at det er foretatt estimater på kostnader som gjenstår for å fullføre kontrakten, samt fullføringsgraden på balansedagen.

Skatt

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Konsernregnskap

Glassverket Bolig AS er morselskapet til Glassverket Næringsseksjon 51 AS. Det utarbeides ikke konsernregnskap.

Note 2: Hendelser i regnskapsåret

Glassverket Bolig AS gjennomførte i 2022 en skattefri fisjon, der overtagende selskaper var Glassverket Næringsseksjon 51 AS og EATS 5 AS, begge nystiftede selskaper ved fisjon. Fisjonen ble registrert 16. august 2022 og ble gjennomført til skattemessig og regnskapsmessig kontinuitet.

Note 3: Gevinst ved salg av bolig

Det er benyttet prinsipp for løpende inntektsføring av inntekter fra salg av bolig, siden disse er øremerket til videresalg. Salgsgraden har vært 100 % i cirka to år siden alle leilighetene ble forhåndsolgt. Ferdigstillelsesgraden var estimert til 97,2 % per 31.12.2021 da 23 av leilighetene ble overtatt 23.12.2021, mens resten ble overtatt i januar/februar 2022. Resterende 2,8 % av den totale avtalte salgssummen for boligene er inntektsført i 2022.

Skattemessig gevinst følger overtakelsesdato av boligene, slik at 43 % av skattemessig gevinst ble inntektsført i 2021 og 57 % i 2022.

Note 4: Driftskostnader

Regnskapslinjen driftskostnader består av:

	2022	2021
Andre avsetninger	0	4 429 000
Reversering avsetning	-2 177 967	
Infrastrukturbidrag - bolig	2 342 897	0
Suksesshonorar	3 800 421	0
Diverse driftskostnader	17 071	0
	3 982 422	4 429 000



Noter til regnskapet 2022

Glassverket Bolig AS

Note 5: Antall ansatte / godtgjørelser

Selskapet har gjennom året ikke hatt noen ansatte.

Det er kostnadsført NOK 134 887 i honorar til revisor i 2022 for ordinær revisjon av 2021

Note 6: Administrasjonskostnader

Regnskapslinjen administrasjonskostnader består av:

	2022	2021
Revisjonshonorar	109 312	18 750
Annen bistand revisjon	25 575	0
Juridisk bistand	2 031 682	0
Forretningsførerhonorar	313 947	331 994
Styrehonorar	51 345	39 935
Diverse administrasjonskostnader	225 140	10 708
Sum administrasjonskostnader	2 757 001	401 387

Note 7: Skattekostnad

Årets skattekostnad:	2022	2021
Betalbar skatt	3 236 602	2 266 374
Endring i utsatt skatt	-3 938 470	4 972 905
Endring i utsatt skatt ifm fisjon 16.08.2022	273 236	-
Årets skattekostnad	-428 632	7 239 279

Note 8: Investering i datterselskap

Investeringer bokført etter kostmetoden:	Glassverket Næringsseksjon 51 AS
Eierandel	100 %
Anskaffelsestidspunkt (gjennom fisjon)	16.08.2022
Kostpris 16.08.2022	898 193
Kapitalforhøyelse ved gjeldskonvertering	31 000 000
Sum pr 31.12.2022	31 898 193
Andel egenkapital pr 31.12.2022	32 038 215
Andel resultat (etter skatt) pr 31.12.2022	819 056

Note 9: Varige driftsmidler

	Leietaker- tilpasninger	Tekniske installasjoner	Bygg - næring	Tomt	Infrastruktur - andel næring	SUM
Anskaffelseskost 01.01.2022	1 170 249	6 113 928	26 653 312	3 500 000	495 985	37 933 474
Tilgang	0	49 951	0	0	476 847	526 798
Avgang ved fisjon 16.08.2022	-1 170 249	-6 163 879	-26 653 312	-3 500 000	-972 832	-38 460 272
Anskaffelseskost 31.12.2022	0	0	0	0	0	0
Årets avskrivning	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr. 31.12.2022	0	0	0	0	0	0



Noter til regnskapet 2022

Glassverket Bolig AS

Glassverket Bolig AS eide en selveiet tomt på 5 956 kvm i Moss sentrum og førte opp ca 3 000 kvm boligareal (50 leiligheter) og ca 2 000 kvm BTA næringsareal. Ferdigstilleelsesgraden på bygget var ca 97,2 % per 31.12.2021. 23 av 50 boliger ble overtatt før årsskifte 2021 og resterende 27 boliger ble overtatt i januar/februar 2022. Bunnpris flyttet inn 15. oktober 2021 og Jeløya apotek 21. desember 2021. Øvrige leietakere i næringsseksjonene overtok etter planen i løpet av første kvartal 2022.

Oppgjør av kjøpesum for eiendommen på NOK 33 500 000 skjer ved delvis motregning ved at kjøper overleverer butikkseksjonen til selger (Bunnpris) når denne er ferdigstilt. Tomten er balanseført som driftsmiddel for næringsseksjonene og inngikk i kostprisen på solgte boliger. En tilsvarende forpliktelse mot Bunnpris er balanseført. Næringsseksjonene ble utfisjonert i nyopprettede aksjeselskaper 16. august 2022. Aksjene i selskapet med næringsseksjonene nr 52-56 ble solgt til ny eier 17. oktober 2022. Aksjene i selskapet med næringsseksjon nr 51 er utfisjonert til nytt selskap, men aksjene er ikke overdratt til Bunnpris pr årsslutt.

Skattemessige verdier:	Leietaker- tilpasninger	Tekniske installasjoner	Bygg - næring	Tomt	Infrastruktur - andel næring	SUM
Saldo 01.01.2022	1 072 728	5 502 535	26 120 246	3 500 000	495 985	36 691 494
Tilgang (+)	0	49 951	0	0	476 847	526 798
Avgang (-) ved fisjon 16.08.2022	-1 072 728	-5 552 486	-26 120 246	-3 500 000	-972 832	-37 218 292
Skattemessig avskrivning	0	0	0	0	0	0
Saldo pr. 31.12.2022	0	0	0	0	0	0
Avskrivningssats	12 år Lineær	10 %	2 %	0 %	0 %	

Note 10: Andre kortsiktige fordringer

Regnskapslinjen Andre kortsiktige fordringer består av:

	2022	2021
Fisjonsfordring på Glassverket Næringsseksjon 51 AS	172 058	-
Tilbakehold ifm overtakelse av aksjene i EATS 5 AS	200 000	-
Fordring på Metacon - strøm i byggeperioden	277 906	-
Tilbakehold hos Krogsveen ifm boligsalg	9 768 018	-
Fordring på oppgjør ved salg av bolig	-	209 406 054
Sum Andre kortsiktige fordringer	10 417 982	209 406 054

Note 11: Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har en aksjekapital på NOK 31 240 fordelt på 2 840 aksjer a NOK 11

Note 12: Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK / Udekket tap	Total EK
Egenkapital pr. 01.01.2022	284 000	718 148	0	1 002 148
Fondsemissjon 22.04.2022	568 000	-568 000	0	0
Fisjon 16.08.2022	-820 760	100 196	0	-720 564
Resultat 2022	0	0	-6 194 098	-6 194 098
Egenkapital pr. 31.12.22	31 240	250 344	-6 194 098	-5 912 514



Noter til regnskapet 2022

Glassverket Bolig AS

Note 13:	Skattegrunnlag / utsatt skatt	2022	2021
	Resultat før skattekostnad	-6 622 730	32 905 818
	Permanente forskjeller:		
	Ikke fradragsberettigede kostnader	2 848	0
	Tap ved avgang aksjer	629 573	0
	Endring midlertidige forskjeller:		
	Driftsmidler	1 241 980	-1 241 980
	Varebeholdning	-86 345 335	86 345 335
	Kundefordringer	113 000 000	-113 000 000
	Regnskapsmessig uopptjent inntekt	-5 565 508	5 565 508
	Regnskapsmessig avsetning til tap	-1 629 000	4 429 000
	Årets skattegrunnlag før konsernbidrag	14 711 827	15 003 681
	Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-4 701 979
	Årets skattegrunnlag	14 711 827	10 301 702
	Betalbar skatt Nominell skattesats (22 %)	3 236 602	2 266 374
	Midlertidige forskjeller:		
	Regnskapsmessig verdi varebeholdning	0	0
	Skattemessig varebeholdning	0	86 345 335
	= midlertidige forskjeller knyttet til varebeholdning	0	-86 345 335
	Regnskapsmessig verdi driftsmidler	0	37 933 474
	Skattemessig verdi driftsmidler	0	36 691 494
	= midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	0	1 241 980
	Regnskapsmessig verdi kundefordringer	10 245 924	211 698 328
	Skattemessig verdi kundefordringer	10 245 924	98 698 328
	= midlertidige forskjeller knyttet til kundefordringer	0	113 000 000
	Regnskapsmessig uopptjent inntekt	0	-5 565 508
	Regnskapsmessig avsetning til tap	-2 800 000	-4 429 000
	Sum midlertidige forskjeller	-2 800 000	17 902 136
	Nominell skattesats (22 %)		
	Utsatt skatt forpliktelse (+) / fordel (-)	-616 000	3 938 470
	Utsatt skattefordel er ikke balanseført.		

Note 14: Selgerkreditt

De overtagende selskapene Glassverket Næringsseksjon S1 AS og EATS 5 AS ble fisjonert ut 16.08.2022 med samme eiersits som det overdragende selskapet Glassverket Bolig AS. Aksjene i de nystiftede overdragende selskapene ble deretter solgt til Glassverket Bolig AS. Aksjene i EATS 5 AS ble solgt til ny ekstern eier 17.10.2022. Aksjene i Glassverket Næringsseksjon S1 AS eies per årsslutt av morselskapet Glassverket Bolig AS og aksjonærene har ytt selgerkreditt for salgssummen på NOK 5 669 452.



Noter til regnskapet 2022

Glassverket Bolig AS

Note 15: Annen langsiktig gjeld

Glassverket Bolig AS hadde byggelån i Sparebank 1 Østfold -Akershus med en låneramme på NOK 166 000 000. Byggelånet ble første gang trukket august 2020 og innfridd i sin helhet i februar 2022 ved salg av boligene.

Långiver	Ramme	2022	2021
Sparebank 1 Østfold - Akershus	166 000 000	0	144 194 036
Sum lån		0	144 194 036

Note 16: Pantstillelser / garantier

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende:

	2022	2021
Pantelån i Sparebank 1 Østfold - Akershus	0	66 446 348
Sum bokført gjeld sikret ved pant og lignende er lik null.	0	66 446 348

Note 17: Usikre og betingede forpliktelser

Totalentreprenør Metacon har sendt fakturaer på totalt NOK 42,1 millioner inkl mva som er omstridt. Selskapet mener det ikke er grunnlag for fakturaer i den størrelsesorden. Kravet går nå gjennom en rettsprosess. Advokat Selmer har gjort en vurdering av kravet og forventet utfall av rettsaken. Differansen mellom forventet utfall og totalt krav er justert mot leverandørgjeld i regnskapet.

Note 18: Avsetning andre forpliktelser

Det er satt av NOK 33,5 millioner for kostpris på tomten som Bunnpris skjøt inn i prosjektet, og som vil gjøres opp når aksjene i Glassverket Næringsseksjon 51 AS overtas av Bunnpris.

Note 19: Annen kortsiktig gjeld

Regnskapslinjen annen kortsiktig gjeld består av:

	2022	2021
Avsetning utført arbeid - ikke fakturert "innestående" Metacon	0	10 781 250
Avsetning dagbøter/krav fra beboere	2 800 000	4 429 000
Avsetning juridisk honorar	187 500	400 500
Avsetning styrehonorar og AGA	51 346	39 935
Gjeld til Glassverket Næringsseksjon 51 AS for kundeinnbetalinger etter fisjon	738 899	0
Andre avsetninger	0	85 831
Sum annen kortsiktig gjeld	3 777 745	15 736 516

Note 20: Andre ikke balanseførte forpliktelser

Det er inngått avtale med Fearnley Business Management AS om forretningsførsel av selskapet.

Det er inngått prosjektstyringsavtale med EVR Norge AS.

Note 21: Fortsatt drift

Selskapet har negativ egenkapital, noe som hovedsaklig skyldes avsetninger knyttet til sluttoppgjøret for totalentreprisen. Selskapet er i en pågående rettsprosess med entreprenøren, og forventer et utfall som gjør at det er korrekt å legge fortsatt drift til grunn ved avleggelse av regnskapet. Det hefter imidlertid noe usikkerhet knyttet til resultatet av rettsaken. Aksjonærene har stilt en proratarisk garanti for selskapet.