



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 897 775 492  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: GLASTAD PANORAMA AS  
Forretningsadresse: Hovedgata 29  
4900 TVEDESTRAND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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: Jo Eike  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*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, 01.05.2021



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		9 001 788	
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 001 788</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		7 181 084	
Annen driftskostnad	1	68 460	62 311
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 249 544</b>	<b>62 311</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 752 244</b>	<b>-62 311</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 734	2 022
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 734</b>	<b>2 022</b>
Annen rentekostnad		328 223	250 991
Annen finanskostnad		18 599	11 478
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>346 822</b>	<b>262 469</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-344 088</b>	<b>-260 447</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 408 156</b>	<b>-322 758</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	260 866	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 147 290</b>	<b>-322 758</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 147 290</b>	<b>-322 758</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 147 290</b>	<b>-322 758</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital		1 147 290	-322 758
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 147 290</b>	<b>-322 758</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	3	3 984 961	7 191 231
Sum varer		3 984 961	7 191 231
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		1 588	1 588
Sum fordringer		1 588	1 588
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 342 915	401 539
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 342 915	401 539
Sum omløpsmidler		5 329 464	7 594 358
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 329 464</b>	<b>7 594 358</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4	280 000	280 000
Overkurs		280 000	280 000
Sum innskutt egenkapital		560 000	560 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 518 686	371 396
Sum opptjent egenkapital		1 518 686	371 396



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 078 686</b>	<b>931 396</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	2 975 693	5 590 345
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 975 693</b>	<b>5 590 345</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 975 693</b>	<b>5 590 345</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			801 212
Betalbar skatt		260 866	
Annen kortsiktig gjeld		14 219	271 405
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>275 085</b>	<b>1 072 617</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 250 778</b>	<b>6 662 962</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 329 464</b>	<b>7 594 358</b>



KPMG AS  
Strømsbuveien 61  
4836 Arendal

Telephone +47 04063  
Fax +47 37 00 62 25  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Glastad Panorama AS

## Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert Glastad Panorama AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 147 290. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et 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 med revisjonen 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.

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

- identifiserer og anslår 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 intern kontroll.

#### Offices in

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statseutenserte revisorer - medlemmer av Den Norske Revisorforening

Oslø	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Kragerø	Sandnessjøen	Tynset
Drømsen	Kristiansund	Slavanger	Ålesund



- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

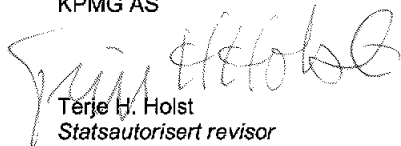
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

#### Uttalelse om øvrige 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 bokføringsikk i Norge.

Arendal 28. juni 2018  
KPMG AS



Terje H. Holst  
Statsautorisert revisor



Glastad Panorama As

## Noter 2017

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler og gjeld som forfaller innen et år er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Eiendeler og gjeld som forfaller senere enn et år frem i tid, er klassifisert som anleggsmidler og langsiktig gjeld.

Anlegg under utførelse verdsettes til minimumskost som inkluderer alle direkte kostnader.

### Note 1 - Annen driftskostnad

Selskapet har ingen ansatte og derfor ingen krav om å ha offentlig tjenestepensjon.

Det er utgiftsført kr. 16 875,- i revisjonshonorar i 2017.

### Note 2 - Skattekostnad på ordinært resultat

#### Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	1 408 156
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	0
<b>= Inntekt før anvendelse av framført underskudd</b>	<b>1 408 156</b>
- Anvendt skattemessig framførbart underskudd	321 216
<b>= Inntekt</b>	<b>1 086 940</b>

#### Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	260 866
<b>= Sum betalbar skatt</b>	<b>260 866</b>
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0
<b>= Ordinær skattekostnad</b>	<b>260 866</b>
Skattesats i inntektsåret	24

#### Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	260 866
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>260 866</b>

Noter for Glastad Panorama As

Organisasjonsnr. 897775492



Glastad Panorama As

## Noter 2017

### Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2017	2016
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	0	321 216
= Grunnlag utsatt skatt	0	-321 216
<b>Utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Negativt grunnlag utsatt skatt	0	321 216
= Grunnlag utsatt skattefordel	0	321 216
<b>Utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>77 092</b>
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	0	321 216
<b>Ikke bokført utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>77 092</b>

### **Note 3 - Varer**

Varebeholdningen består av en leilighet av en firemannsbolig i bygg C. De resterende er solgt i 2017. Det er i tillegg påbegynt en ny firemannsbolig bygg D. Det inngår også kjøp av tomter inkl. opparbeidelse på en av tomtene.

### **Note 4 - Selskapskapital**

Selskapets aksjekapital består av 280 aksjer pålydende kr 1000, og er fordelt på følgende aksjonærer:

Eike Invest AS	93 aksjer	
Atle Goutbeek	93 aksjer	Styremedlem
Geir Byvold	70 aksjer	Styremedlem/daglig leder
Geir Byvold Holding AS	24 aksjer	

Alle aksjene har lik stemmerett.  
Det er i tillegg betalt inn kr. 280 000 i overkurs.

### **Note 5 - Gjeld til kredittinstitusjoner**

Selskapet hadde pr. 31.12.16 gjeld på kr. 2 975 693,- til kredittinstitusjoner. Lånene er sikret i byggeprosjektene og de forfaller innen 5 år.



Glastad Panorama As

## Resultatregnskap

	Note	2017	2016
<b>DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		9 001 788	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>9 001 788</b>	<b>0</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		7 181 084	0
Annen driftskostnad	1	68 460	62 311
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>7 249 544</b>	<b>62 311</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 752 244</b>	<b>(62 311)</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		2 734	2 022
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 734</b>	<b>2 022</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		328 223	250 991
Annen finanskostnad		18 599	11 478
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>346 822</b>	<b>262 469</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(344 088)</b>	<b>(260 447)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>1 408 156</b>	<b>(322 758)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	260 866	0
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>1 147 290</b>	<b>(322 758)</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 147 290</b>	<b>(322 758)</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Overføringer annen egenkapital		1 147 290	(322 758)
<b>SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>		<b>1 147 290</b>	<b>(322 758)</b>



Glastad Panorama As

**Balanse pr. 31.12.2017**

	Note	31.12.2017	31.12.2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Varer	3	3 984 961	7 191 231
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		1 588	1 588
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 588</b>	<b>1 588</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 342 915	401 539
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 329 464</b>	<b>7 594 358</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 329 464</b>	<b>7 594 358</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4	280 000	280 000
Overkurs		280 000	280 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>560 000</b>	<b>560 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 518 686	371 396
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 518 686</b>	<b>371 396</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 078 686</b>	<b>931 396</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	2 975 693	5 590 345
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 975 693</b>	<b>5 590 345</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 975 693</b>	<b>5 590 345</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		0	801 212
Betalbar skatt		260 866	0
Annen kortsiktig gjeld		14 219	271 405
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>275 085</b>	<b>1 072 617</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>3 250 778</b>	<b>6 662 962</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 329 464</b>	<b>7 594 358</b>

Tvedestrand

Jo Eike  
Geir Byvold  
Styrets leder  
StyremedlemAtle Goutbeek  
Styremedlem



**Årsregnskap 2017  
for  
Glastad Panorama As**

Foretaksnr. 897775492