



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 989 722  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ÅLESUND PANORAMA AS  
Forretningsadresse: Beddingen 16  
7042 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Kjetil G. Jacobsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 05.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	82 775	85 644
<b>Sum kostnader</b>		<b>82 775</b>	<b>85 644</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-82 775</b>	<b>-85 644</b>
<b>Netto finans</b>			
Annen finanskostnad		1 768	1 087
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 768</b>	<b>1 087</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 768</b>	<b>-1 087</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-84 543</b>	<b>-86 731</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-18 599	-19 081
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-65 944</b>	<b>-67 650</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-65 944</b>	<b>-67 650</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-65 944</b>	<b>-67 650</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-65 944</b>	<b>-67 650</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-65 944	-67 650
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	7	<b>-65 944</b>	<b>-67 650</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	4	<b>25 977 114</b>	<b>25 752 835</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		74 140	74 140
Andre kortsiktige fordringer		15 625	15 625
<b>Sum fordringer</b>		<b>89 765</b>	<b>89 765</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		372 002	746 817
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>372 002</b>	<b>746 817</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>26 438 881</b>	<b>26 589 418</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 438 881</b>	<b>26 589 418</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 7	230 000	230 000
Overkurs	7	24 172 196	24 172 196
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 402 196</b>	<b>24 402 196</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	7	2 802 051	2 736 107
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 802 051</b>	<b>-2 736 107</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Sum egenkapital</b>		<b>21 600 145</b>	<b>21 666 089</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	1 433 736	1 452 335
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 433 736</b>	<b>1 452 335</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 433 736</b>	<b>1 452 335</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 405 000	3 405 000
Leverandørgjeld			65 994
Betalbar skatt	6		
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 405 000</b>	<b>3 470 994</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 838 736</b>	<b>4 923 329</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 438 881</b>	<b>26 589 418</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 443032

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 989 722  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ÅLESUND PANORAMA AS  
Forretningsadresse: Skabos vei 4  
0278 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Kjetil G. Jacobsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2021

#### 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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 991 989 722  
ÅLESUND PANORAMA AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	82 775	85 644
<b>Sum kostnader</b>		<b>82 775</b>	<b>85 644</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-82 775</b>	<b>-85 644</b>
Annen finanskostnad		1 768	1 087
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 768</b>	<b>1 087</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 768</b>	<b>-1 087</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-84 543</b>	<b>-86 731</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-18 599	-19 081
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-65 944</b>	<b>-67 650</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-65 944</b>	<b>-67 650</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-65 944</b>	<b>-67 650</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-65 944</b>	<b>-67 650</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-65 944	-67 650
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	7	<b>-65 944</b>	<b>-67 650</b>



Organisasjonsnr: 991 989 722  
ÅLESUND PANORAMA AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	<b>4</b>	<b>25 977 114</b>	<b>25 752 835</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		74 140	74 140
Andre kortsiktige fordringer		15 625	15 625
<b>Sum fordringer</b>		<b>89 765</b>	<b>89 765</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		372 002	746 817
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>372 002</b>	<b>746 817</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>26 438 881</b>	<b>26 589 418</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 438 881</b>	<b>26 589 418</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 7	230 000	230 000
Overkurs	7	24 172 196	24 172 196
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 402 196</b>	<b>24 402 196</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	7	2 802 051	2 736 107
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 802 051</b>	<b>-2 736 107</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>21 600 145</b>	<b>21 666 089</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	1 433 736	1 452 335
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>1 433 736</b>	<b>1 452 335</b>



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 433 736</b>	<b>1 452 335</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	3 405 000	3 405 000
Leverandørgjeld			65 994
Betalbar skatt	6		
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 405 000</b>	<b>3 470 994</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 838 736</b>	<b>4 923 329</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 438 881</b>	<b>26 589 418</b>



Organisasjonsnr: 991 989 722  
ÅLESUND PANORAMA AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	200.00	1150.00	230000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Nordr Norge AS	100.00	50.00%	Ordinære aksjer
Barlindhaug Eiendom AS	33.00	16.66%	Ordinære aksjer
Remco AS	33.00	16.66%	Ordinære aksjer
Wenaas Kapital AS	33.00	16.66%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	200.00	99.99%

## 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



# Årsregnskap

**2020**

Ålesund Panorama AS

Org.nr.: 991 989 722



## Ålesund Panorama AS

### Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Annen driftskostnad	2	82 775	85 644
Sum driftskostnader		82 775	85 644
<b>Driftsresultat</b>		<b>-82 775</b>	<b>-85 644</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finanskostnad		1 768	1 087
Resultat av finansposter		-1 768	-1 087
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-84 543</b>	<b>-86 731</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-18 599	-19 081
<b>Årsresultat</b>		<b>-65 944</b>	<b>-67 650</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		65 944	67 650
<b>Sum overføringer</b>	7	<b>-65 944</b>	<b>-67 650</b>



## Ålesund Panorama AS

### Balanse

	Note	2020	2019
<b>Eiendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Utviklingseiendommer	4	25 977 114	25 752 835
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		74 140	74 140
Andre kortsiktige fordringer		15 625	15 625
Sum fordringer		<u>89 765</u>	<u>89 765</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		372 002	746 817
Sum omløpsmidler		<u>26 438 881</u>	<u>26 589 418</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u><b>26 438 881</b></u>	<u><b>26 589 418</b></u>

**Ålesund Panorama AS****Balanse**

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 7	230 000	230 000
Overkurs	7	24 172 196	24 172 196
Sum innskutt egenkapital		<u>24 402 196</u>	<u>24 402 196</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	7	-2 802 051	-2 736 107
Sum opptjent egenkapital		<u>-2 802 051</u>	<u>-2 736 107</u>
Sum egenkapital		<u>21 600 145</u>	<u>21 666 089</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	1 433 736	1 452 335
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 433 736</u>	<u>1 452 335</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 405 000	3 405 000
Leverandørgjeld		0	65 994
Sum kortsiktig gjeld		<u>3 405 000</u>	<u>3 470 994</u>
Sum gjeld		<u>4 838 736</u>	<u>4 923 329</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u><b>26 438 881</b></u>	<u><b>26 589 418</b></u>

Trondheim, 26.03.2021  
Styret i Ålesund Panorama AS

Anders Teodorsen  
styreleder

Arne Marius Djønn  
styremedlem/daglig leder

Jørgen Reme  
styremedlem

Jan Petter Larsen  
styremedlem

Jens Arne Johnsen  
styremedlem

Thomas Myran  
styremedlem



## Ålesund Panorama AS

---

### Noter til årsregnskapet for 2020

#### **Note 1 - Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

##### *Inntektsføring/beholdningsføring*

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før minst 50 % av boligene på prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, reklamasjonsarbeider og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og tomter for utbygging er balanseført.

##### *Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld*

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Skatt*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.

#### **Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, mv.**

Det er ingen ansatte i selskapet.

##### **Obligatorisk tjenestepensjon**

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



## Ålesund Panorama AS

### Noter til årsregnskapet for 2020

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr. 20 000 inkl. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr. 0 inkl. mva.

#### Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Ålesund Panorama AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	200	1 150,00	230 000

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Nordr Norge AS	100	50 %	50 %
Barlindhaug Eiendom AS	33,33	16,7 %	16,7 %
Remco AS	33,33	16,7 %	16,7 %
Wenaas Kapital AS	33,33	16,7 %	16,7 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>200</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

#### Note 4 - Utviklingseiendom

Selskapet eier en utviklingseiendom i Ålesund kommune.  
Beholdningsført verdi av eiendommen fordeler seg som følger;

Beholding	Beløp
Utviklingseiendom/beholdningsførte utviklingskostnader	21 851 611
Beholdningsførte finanskostnader	4 125 503
<b>Sum</b>	<b>25 977 114</b>

Selskapet har i tillegg en betinget forpliktelse om vederlag til grunneier i forbindelse med tomteoppgjør. Vederlaget utgjør 6,0 millioner kroner for de 60 første enhetene med tillegg på kr. 120.000,- per solgte enhet utover de 60 første enhetene. Oppgjøret skal skje terminvis etter hvert som salgsoppjøret er mottatt av selskapet. Overnevnte vederlag er ikke hensyntatt i bokført beholdningsverdi for utviklingseiendommen.



## Ålesund Panorama AS

### Noter til årsregnskapet for 2020

#### Note 5 - Gjeld til kredittinstitusjon

Selskapet har et lån på kr. 3 405 000.  
Lånet er avdragsfritt til det forfaller i sin helhet 13.08.22.

Pantesikret gjeld pr. 31.12.2020 :	kr. 3 405 000
Pantsikkerhet - 1. prioritet:	kr. 85 000 000
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	kr 25 977 114

Lånet er sikret med 1. prioritets pant i eiendommen gnr 117, bnr 85 i Ålesund kommune.

#### Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-18 599	-19 081
Skattekostnad ordinært resultat	-18 599	-19 081
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-84 543	-86 731
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-224 279	-229 314
Skattepliktig inntekt	-308 822	-316 045
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2020	2019	Endring
Varebeholdning	16 706 544	16 482 265	-224 279
Sum	16 706 544	16 482 265	-224 279
Akkumulert fremførbart underskudd	-10 189 563	-9 880 742	308 822
Grunnlag for utsatt skatt	6 516 981	6 601 524	84 542
Utsatt skatt (22 %)	1 433 736	1 452 335	18 599



## Ålesund Panorama AS

### Noter til årsregnskapet for 2020

---

#### Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 1. januar 2020	230 000	24 172 196	-2 736 107	21 666 089
Årets resultat			-65 944	-65 944
<b>Egenkapital 31. desember 2020</b>	<b>230 000</b>	<b>24 172 196</b>	<b>-2 802 051</b>	<b>21 600 145</b>



Ålesund Panorama AS  
Org.nr. 991 989 722  
REFERAT FRA STYREMØTE - 2021

Den 26.03.2021 ble det avholdt styremøte i Ålesund Panorama AS hos Nordr Norge AS i selskapets lokaler i Sluppenveien 19, Trondheim.

Tilstede var:	Anders Teodorsen	styreleder
	Arne Marius Djønne	styremedlem/daglig leder
	Jørgen Reme	styremedlem
	Jan Petter Larsen	styremedlem
	Jens Arne Johnsen	styremedlem
	Thomas Myran	styremedlem

Til behandling var

1. Innkalling og referat

Det var ingen kommentarer til innkalling eller referat fra forrige styremøte.

2. Godkjenning av Årsregnskap for 2020

Det var ingen kommentarer til det fremlagte årsregnskapet, og styret godkjente således Årsregnskapet 2020.

3. Innkalling til ordinær generalforsamling

Styret vedtok å innkalle til generalforsamling i Ålesund Panorama AS 26.03.2021 ved Nordr Norge AS sitt kontor i Sluppenveien 19, Trondheim.

Det ble besluttet å foreslå følgende dagsorden for generalforsamlingen:

Sak 1 : Valg av møteleder og en person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder

Sak 2 : Godkjenning av innkalling og dagsorden.

Sak 3 : Årsregnskap 2020, herunder utdeling av utbytte

Sak 4 : Fastsettelse av honorar til styret og revisor

Sak 5 : Valg av styremedlemmer

Sak 6 : Endring av vedtektenes § 2 ifm forretningskommune (fra Oslo til Trondheim)

4. Annet

Ingen andre saker forelå til behandling.

Neste styremøte: Bestemmes senere

Trondheim, 26.03.2021

\_\_\_\_\_  
Anders Teodorsen

\_\_\_\_\_  
Arne Marius Djønne

\_\_\_\_\_  
Jørgen Reme

\_\_\_\_\_  
Jan Petter Larsen

\_\_\_\_\_  
Jens Arne Johnsen

\_\_\_\_\_  
Thomas Myran



**Ålesund Panorama AS**

Org.nr. 991 989 722

Protokoll fra ordinær

**GENERALFORSAMLING 2021**

Ordinær generalforsamling for 2021 for Ålesund Panorama AS ble avholdt på selskapets kontor etter forutgående innkalling i samsvar med aksjeloven.

Alle sakene angitt nedenfor ble behandlet etter asl § 5-7.

Tilstede var : Nordr Norge AS ved Anders Teodorsen med fullmakt for 100 aksjer  
: Barlindhaug Eiendom AS ved Jens Arne Johnsen med fullmakt for 33,33 aksjer  
: Remco AS ved Jørgen Reme med fullmakt for 33,33 aksjer  
: Wenaas Kapital AS ved Jens Petter Larsen med fullmakt for 33,34 aksjer

Samtlige 200 aksjer var således representert.

Følgende saker forelå til behandling:

- 1. Valg av møteleder og en person til å medundertegne protokollen**  
Til møteleder ble valgt Anders Teodorsen.  
Til å undertegne protokollen ble Anders Teodorsen og Jørgen Reme valgt.
- 2. Godkjenning av innkalling og dagsorden**  
Det ble besluttet å frafalle kravene til innkalling og innkallingsfrister etter aksjeloven. Innkallingen og dagsorden ble deretter godkjent og generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.
- 3. Årsregnskap 2020**  
Selskapets Årsregnskap for 2020 ble gjennomgått og vedtatt slik det forelå.  
Selskapets disponering ble vedtatt slik resultatregnskapet viser.
- 4. Fastsettelse av honorar til styret og revisor**  
Det ble besluttet å ikke utbetale honorar til styret.  
Godtgjørelse til revisor ble godkjent i henhold til regning.
- 5. Valg av styremedlemmer**  
De av selskapets medlemmer som var på valg, ble gjenvalgt.
- 6. Endring av vedtektenes §2 "Forretningskontor"**  
Vedtektenes § 2 endres  
fra "Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune."  
til "Selskapets forretningskontor er i Trondheim kommune."

Ingen andre saker var til behandling.

Alle vedtak var enstemmige, protokollen ble opplest og generalforsamlingen hevet.

Trondheim, 26.03.2021

\_\_\_\_\_  
Anders Teodorsen

\_\_\_\_\_  
Jørgen Reme

**Returneres til:**

Vidi Revisjon AS  
Johan Scharffenbergs vei 91  
0694 Oslo

Oslo, 26.03.2021

**Uttalelse fra ledelsen**

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Ålesund Panorama AS for året som ble avsluttet den 31. desember 2020 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med det rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

**Regnskap**

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med det rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene det rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi er ikke kjent med vesentlig ikke-korrigert feilinformasjon i årsregnskapet, verken enkeltvis eller samlet for regnskapet sett som helhet.
- Vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor tilgang til all relevant informasjon i denne sammenhengen.

**Skattemelding**

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i skattemelding med vedlegg, er korrekte og fullstendige.

**Opplysninger som er gitt**

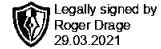
- Vi har gitt revisor:
  - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
  - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
  - ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:
  - ledelsen,
  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller



- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettsvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Selskapet har kontrollert og funnet i orden at driften er iht de lover og forskrifter som gjelder på de områdene driften skjer, og at selskapet har kontroll på de avgifter, rapportering og øvrige forpliktelser dette medfører.
- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

---

Anders Teodorsen  
styreleder



**Vidi Revisjon AS**

Medlem av Crowe Global  
Medlem av DnR

Johan Scharffenbergs vei 91,  
0694 Oslo  
Telefon: +47 23 16 76 00

firmapost@crowe.no  
www.crowe.no  
Foretaksreg.: 993 809 489 MVA

Til generalforsamlingen i  
Ålesund Panorama AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Ålesund Panorama AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 65 944. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

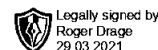
#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (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.

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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 avviklet.



## *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 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 29. mars 2021  
VIDI REVISJON AS

(elektronisk signert)  
Roger Drage  
statsautorisert revisor



Årsregnskap

**2020**

Ålesund Panorama AS

Org.nr.: 991 989 722



## Ålesund Panorama AS

### Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Annen driftskostnad	2	82 775	85 644
Sum driftskostnader		82 775	85 644
<b>Driftsresultat</b>		<b>-82 775</b>	<b>-85 644</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finanskostnad		1 768	1 087
Resultat av finansposter		-1 768	-1 087
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-84 543</b>	<b>-86 731</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-18 599	-19 081
<b>Årsresultat</b>		<b>-65 944</b>	<b>-67 650</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		65 944	67 650
<b>Sum overføringer</b>	7	<b>-65 944</b>	<b>-67 650</b>



## Ålesund Panorama AS

### Balanse

	Note	2020	2019
<b>Eiendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Utviklingseiendommer	4	25 977 114	25 752 835
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		74 140	74 140
Andre kortsiktige fordringer		15 625	15 625
Sum fordringer		<u>89 765</u>	<u>89 765</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		372 002	746 817
Sum omløpsmidler		<u>26 438 881</u>	<u>26 589 418</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u><b>26 438 881</b></u>	<u><b>26 589 418</b></u>

**Ålesund Panorama AS****Balanse**

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 7	230 000	230 000
Overkurs	7	<u>24 172 196</u>	<u>24 172 196</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>24 402 196</u>	<u>24 402 196</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	7	<u>-2 802 051</u>	<u>-2 736 107</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-2 802 051</u>	<u>-2 736 107</u>
Sum egenkapital		<u>21 600 145</u>	<u>21 666 089</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	<u>1 433 736</u>	<u>1 452 335</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 433 736</u>	<u>1 452 335</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	3 405 000	3 405 000
Leverandørgjeld		<u>0</u>	<u>65 994</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>3 405 000</u>	<u>3 470 994</u>
Sum gjeld		<u>4 838 736</u>	<u>4 923 329</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u><b>26 438 881</b></u>	<u><b>26 589 418</b></u>

Trondheim, 16.06.2021  
Styret i Ålesund Panorama AS

\_\_\_\_\_  
Anders Teodorsen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Arne Marius Djønnø  
styremedlem/daglig leder

\_\_\_\_\_  
Jørgen Reme  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jan Petter Larsen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jens Arne Johnsen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Thomas Myran  
styremedlem



## Ålesund Panorama AS

---

### Noter til årsregnskapet for 2020

#### **Note 1 - Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

##### *Inntektsføring/beholdningsføring*

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det foretas ikke inntektsføring før minst 50 % av boligene på prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, reklamasjonsarbeider og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og tomter for utbygging er balanseført.

##### *Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld*

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Skatt*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.

#### **Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, mv.**

Det er ingen ansatte i selskapet.

##### **Obligatorisk tjenestepensjon**

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



## Ålesund Panorama AS

### Noter til årsregnskapet for 2020

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr. 20 000 inkl. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr. 0 inkl. mva.

#### Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Ålesund Panorama AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	200	1 150,00	230 000

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Nordr Norge AS	100	50 %	50 %
Barlindhaug Eiendom AS	33,33	16,7 %	16,7 %
Remco AS	33,33	16,7 %	16,7 %
Wenaas Kapital AS	33,33	16,7 %	16,7 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>200</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

#### Note 4 - Utviklingseiendom

Selskapet eier en utviklingseiendom i Ålesund kommune.  
Beholdningsført verdi av eiendommen fordeler seg som følger;

Beholding	Beløp
Utviklingseiendom/beholdningsførte utviklingskostnader	21 851 611
Beholdningsførte finanskostnader	4 125 503
<b>Sum</b>	<b>25 977 114</b>

Selskapet har i tillegg en betinget forpliktelse om vederlag til grunneier i forbindelse med tomteoppgjør. Vederlaget utgjør 6,0 millioner kroner for de 60 første enhetene med tillegg på kr. 120.000,- per solgte enhet utover de 60 første enhetene. Oppgjøret skal skje terminvis etter hvert som salgsoppjøret er mottatt av selskapet. Overnevnte vederlag er ikke hensyntatt i bokført beholdningsverdi for utviklingseiendommen.



## Ålesund Panorama AS

### Noter til årsregnskapet for 2020

#### Note 5 - Gjeld til kredittinstitusjon

Selskapet har et lån på kr. 3 405 000.  
Lånet er avdragsfritt til det forfaller i sin helhet 13.08.22.

Pantesikret gjeld pr. 31.12.2020 :	kr. 3 405 000
Pantsikkerhet - 1. prioritet:	kr. 85 000 000
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	kr 25 977 114

Lånet er sikret med 1. prioritets pant i eiendommen gnr 117, bnr 85 i Ålesund kommune.

#### Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-18 599	-19 081
Skattekostnad ordinært resultat	-18 599	-19 081
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-84 543	-86 731
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-224 279	-229 314
Skattepliktig inntekt	-308 822	-316 045
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2020	2019	Endring
Varebeholdning	16 706 544	16 482 265	-224 279
Sum	16 706 544	16 482 265	-224 279
Akkumulert fremførbart underskudd	-10 189 563	-9 880 742	308 822
Grunnlag for utsatt skatt	6 516 981	6 601 524	84 542
Utsatt skatt (22 %)	1 433 736	1 452 335	18 599



## Ålesund Panorama AS

### Noter til årsregnskapet for 2020

---

#### Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 1. januar 2020	230 000	24 172 196	-2 736 107	21 666 089
Årets resultat			-65 944	-65 944
<b>Egenkapital 31. desember 2020</b>	<b>230 000</b>	<b>24 172 196</b>	<b>-2 802 051</b>	<b>21 600 145</b>