



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 629 567
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OVERVIK PANORAMA 1 AS
Forretningsadresse: Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

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: BOLIGBYGGELAGET TOBB

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 921629567

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		51 000	204 000
Sum inntekter		51 000	204 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	1, 2	52 203	189 923
Sum kostnader		52 203	189 923
Driftsresultat		-1 203	14 077
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		205	1
Sum finansinntekter		205	1
Annen rentekostnad		6 800	
Sum finanskostnader		6 800	
Netto finans		-6 595	1
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 798	14 078
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 798	14 078
Årsresultat		-7 798	14 078
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-7 798	14 078
Totalresultat		-7 798	14 078
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-7 798	14 078
Sum overføringer og disponeringer		-7 798	14 078



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	42 860 926	36 364 336
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		146 474	130
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		146 474	130
Sum omløpsmidler		43 007 399	36 364 466
SUM EIENDELER		43 007 399	36 364 466
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		
Udekket tap	4	887 103	879 305
Sum opptjent egenkapital		-887 103	-879 305
Sum egenkapital		-857 103	-849 305
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	43 860 851	35 257 496
Øvrig langsiktig gjeld			1 941 000
Sum annen langsiktig gjeld		43 860 851	37 198 496
Sum langsiktig gjeld		43 860 851	37 198 496
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 652	15 275
Betalbar skatt	3		
Sum kortsiktig gjeld		3 652	15 275
Sum gjeld		43 864 503	37 213 771
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 007 399	36 364 466



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 660845

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 629 567
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OVERVIK PANORAMA 1 AS
Forretningsadresse: Krampungata 7
7011 TRONDHEIM

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: BOLIGBYGGELAGET TOBB
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2023

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, 09.08.2023



Organisasjonsnr: 921 629 567
OVERVIK PANORAMA 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		51 000	204 000
Sum inntekter		51 000	204 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	1, 2	52 203	189 923
Sum kostnader		52 203	189 923
Driftsresultat		-1 203	14 077
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		205	1
Sum finansinntekter		205	1
Annen rentekostnad		6 800	
Sum finanskostnader		6 800	
Netto finans		-6 595	1
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	-7 798	14 078
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 798	14 078
Årsresultat		-7 798	14 078
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-7 798	14 078
Totalresultat		-7 798	14 078
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-7 798	14 078
Sum overføringer og disponeringer		-7 798	14 078



Organisasjonsnr: 921 629 567
OVERVIK PANORAMA 1 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	42 860 926	36 364 336
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		146 474	130
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		146 474	130
Sum omløpsmidler		43 007 399	36 364 466
SUM EIENDELER		43 007 399	36 364 466
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		
Udekket tap	4	887 103	879 305
Sum opptjent egenkapital		-887 103	-879 305
Sum egenkapital		-857 103	-849 305
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	43 860 851	35 257 496
Øvrig langsiktig gjeld			1 941 000
Sum annen langsiktig gjeld		43 860 851	37 198 496
Sum langsiktig gjeld		43 860 851	37 198 496
Kortsiktig gjeld			



Leverandørgjeld		3 652	15 275
Betalbar skatt	3		
Sum kortsiktig gjeld		3 652	15 275
Sum gjeld		43 864 503	37 213 771
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 007 399	36 364 466



Organisasjonsnr: 921 629 567
OVERVIK PANORAMA 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------


<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



 BankID Signing
Torbjørn Sotberg
2023-07-03

 BankID Signing
Bjørn Margido Wiggen
2023-07-03

 BankID Signing
Tollef Svenkerud
2023-07-13

Årsregnskap 2022

Overvik Panorama 1 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 921 629 567



Resultatregnskap

Overvik Panorama 1 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		51 000	204 000
Sum driftsinntekter		51 000	204 000
Annen driftskostnad	1, 2	52 203	189 923
Sum driftskostnader		52 203	189 923
Driftsresultat		(1 203)	14 077
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		205	1
Annen rentekostnad		6 800	0
Resultat av finansposter		(6 595)	1
Resultat før skattekostnad		(7 798)	14 078
Skattekostnad på resultat	3	0	0
Årsresultat		(7 798)	14 078
Overføringer			
Overført til udekket tap	4	(7 798)	14 078
Sum overføringer		(7 798)	14 078



Balanse

Overvik Panorama 1 AS

Eiendeler	Note	31.12.2022	31.12.2021
Omløpsmidler			
Prosjekter under utvikling	5	42 860 926	36 364 336
Bankinnskudd, kontanter o.l.		146 474	130
Sum omløpsmidler		43 007 399	36 364 466
Sum eiendeler		43 007 399	36 364 466



Balanse

Overvik Panorama 1 AS

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2022	31.12.2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	(887 103)	(879 305)
Sum opptjent egenkapital		(887 103)	(879 305)
Sum egenkapital		(857 103)	(849 305)
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	43 860 851	35 257 496
Øvrig langsiktig gjeld		0	1 941 000
Sum annen langsiktig gjeld		43 860 851	37 198 496
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 652	15 275
Sum kortsiktig gjeld		3 652	15 275
Sum gjeld		43 864 503	37 213 771
Sum egenkapital og gjeld		43 007 399	36 364 466

Trondheim, 21.06.2023
Styret i Overvik Panorama 1 AS

Bjørn Margido Wiggen
styreleder

Tollef Svenkerud
styremedlem

Torbjørn Sotberg
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk små foretak. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Prosjekter under utvikling

Tomtekostnad samt medgåtte utviklingskostnader aktiveres i balansen frem til byggestart.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig 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. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Overvik Panorama 1 AS følger unntaksbestemmelsen for små foretak, og har valgt ikke å bokføre utsatt skattefordel. Ikke bokført utsatt skattefordel pr 31.12.2022 utgjør kr 195 163. Pr 1.1.2022 utgjorde ikke bokført utsatt skattefordel kr 193 447.



Note 1 Ytelser til ledende ansatte m.m.

Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte.

Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er følgelig ikke etablert noen pensjonsordning.

Lån til aksjonærer m.m.

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til fordel for aksjonærer, styremedlemmer eller deres nærstående.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til daglig leder.

Styrehonorar

Det er ikke utbetalt honorar til styret.

Note 2 Honorar til revisor

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lovpålagt revisjon inkl mva	49 005	122 944
Andre tjenester inkl mva	0	0
Sum	49 005	122 944



Note 3 Skatt

	2022	2021
Spesifikasjon av skattegrunnlag		
Ordinært resultat før skattekostnad	(7 798)	14 078
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	9 993 238	(1 183 861)
Inntekt før fradrag for fremførbart underskudd	9 985 440	(1 169 783)
Anvendt fremført underskudd	9 985 440	0
Inntekt	0	(1 169 783)

Spesifikasjon av skattekostnad		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad på resultat	0	0

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:

	2022		2021	
	Fordel	Forpliktelse	Fordel	Forpliktelse
Varebeholdning	0	3 862 791	0	1 957 271
Gjeld etter fordringsmodellen	0	0	0	11 898 758
Fremførbart skattemessig underskudd	4 749 896	0	14 735 336	0
Sum	4 749 896	3 862 791	14 735 336	13 856 029
Netto midlertidige forskjeller	887 105	0	879 307	0
Herav utsatt skatt/- skattskattefordel	195 163	0	193 447	0
Ikke bokført utsatt skattefordel	195 163	0	193 447	0
Netto fordel/forpliktelse i balansen	0	0	0	0

Note 4 Egenkapital

	Aksje- kapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 1.1.	30 000	(879 305)	(849 305)
Årets resultat	0	(7 798)	(7 798)
Egenkapital 31.12	30 000	(887 103)	(857 103)

Styret gjør oppmerksom på at mer en halvparten av selskapets bokførte aksjekapital er tapt. Selskapet har i 2022 fått nye eiere, og det er i denne forbindelse vurdert at det er tildels betydelig merverdier i selskapets prosjekter under utvikling. Årsregnskapet avlegges under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 5 Pantstillelser og garantier

Bokført verdi av pantsatte eiendeler	2022	2021
Prosjekter under utvikling	42 860 926	0
Sum	42 860 926	0

Det er stilt sikkerhet i selskapets prosjekt under utvikling til fordel for lån i morselskapet Østbyen Utvikling AS.



Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen består av 30 000 aksjer à kr 1. Ifølge vedtektene gir alle aksjene lik rett.

Eierstruktur pr 31.12.2022	Forretnings- kontor	Antall aksjer	Eier-/ stemmeandel
<u>Østbyen Utvikling AS</u>	<u>Oslo</u>	<u>30 000</u>	<u>100 %</u>

Konsernregnskap

Konsernet Østbyen Utvikling AS er under grensen for små foretak og unntatt fra plikten til å utarbeide konsernregnskap.

Note 7 Nærstående parter

Gjeld	2022	2021
Gjeld til Østbyen Utvikling AS	43 860 851	0
Gjeld til Overvik Eiendom AS	0	35 257 496
Sum	43 860 851	35 257 496



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Overvik Panorama 1 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Overvik Panorama 1 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig 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 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 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.



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

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: STTDM-GL21L-SHZUF-SD8P6-M42SD-10F6A



PENNEO

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

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

John Christian Løvaas

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-07-13 12:10:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: STTDM-GL21L-SHZUF-SD8P6-M42SD-10F6A

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>