



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ann-Sophie Hövelmann
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 19.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		556 122	0
Salgsinntekter bolig	5	193 534 493	
Sum inntekter		194 090 615	0
Kostnader			
Varekostnad	4	152 135 896	
Administrasjonskostnader	2,3	401 388	421 325
Driftkostnader	3	4 429 000	
Sum kostnader		156 966 284	421 325
Driftsresultat		37 124 331	-421 325
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		2 619	2 116
Annen finansinntekt		2 226	
Sum finansinntekter		4 845	2 116
Annen rentekostnad			240
Rentekostnader	8	4 223 358	1 329 066
Andre finanskostnader			250 068
Sum finanskostnader		4 223 358	1 579 374
Netto finans		-4 218 513	-1 577 258
Ordinært resultat før skattekostnad		32 905 818	-1 998 583
Skattekostnad	10,11	7 239 280	-439 688
Ordinært resultat etter skattekostnad		25 666 538	-1 558 895
Årsresultat		25 666 538	-1 558 895
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		29 000 000	
Overført til annen egenkapital		-3 333 462	-396 428
Sum overføringer og disponeringer		25 666 538	-396 428



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10		1 034 435
Sum immaterielle eiendeler			1 034 435
Varige driftsmidler			
Prosjekter i arbeid	4	0	80 355 131
Infrastruktur	4	495 985	
Tomt	4	3 500 000	
Tekniske installasjoner	4	6 113 928	
Leietakertilpasning	4	1 170 249	
Bygning	4	26 653 312	
Sum varige driftsmidler		37 933 474	80 355 131
Sum anleggsmidler		37 933 474	81 389 566
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 095 653	
Til gode offentlige avgifter		1 196 622	3 952 953
Andre kortsiktige fordringer	5	209 391 054	
Forskuddsbetalte kostnader		15 000	
Sum fordringer		211 698 329	3 952 953
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Likvider		7 205 586	211 266
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 205 586	211 266
Sum omløpsmidler		218 903 915	4 164 219
SUM EIENDELER		256 837 389	85 553 785



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	284 000	284 000
Overkurs	7	718 148	7 724 800
Annen innskutt egenkapital	7		-5 666
Sum innskutt egenkapital		1 002 148	8 003 134
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7		3 667 524
Sum opptjent egenkapital			-3 667 524
Sum egenkapital		1 002 148	4 335 610
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10,11	3 938 470	0
Sum avsetninger for forpliktelser		3 938 470	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			0
Byggelån	8,9	144 194 036	66 446 348
Sum annen langsiktig gjeld		144 194 036	66 446 348
Sum langsiktig gjeld		148 132 506	66 446 348
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 934 336	10 331 892
Betalbar skatt	11	2 266 375	
Utbytte	6	29 000 000	
Påløpt styrehonorar		39 935	39 935
Forskuddsbetalt inntekt		5 565 508	4 400 000
Påløpte rentekostnader		0	0
Forskuddsbetalt inntekt		4 700 000	
Påløpt kostnad		85 831	
Avsetning andre forpliktelser	4	33 500 000	
Annen kortsiktig gjeld	12	15 610 750	
Sum kortsiktig gjeld		107 702 735	14 771 827



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum gjeld		255 835 241	81 218 175
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		256 837 389	85 553 785



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 313428

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ann-Sophie Hövelmann
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 02.06.2022

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	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		556 122	0
Salgsinntekter bolig	5	193 534 493	
Sum inntekter		194 090 615	0
Kostnader			
Varekostnad	4	152 135 896	
Administrasjonskostnader	2,3	401 388	421 325
Driftkostnader	3	4 429 000	
Sum kostnader		156 966 284	421 325
Driftsresultat		37 124 331	-421 325
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		2 619	2 116
Annen finansinntekt		2 226	
Sum finansinntekter		4 845	2 116
Annen rentekostnad			240
Rentekostnader	8	4 223 358	1 329 066
Andre finanskostnader			250 068
Sum finanskostnader		4 223 358	1 579 374
Netto finans		-4 218 513	-1 577 258
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	10,11	32 905 818	-1 998 583
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 239 280	-439 688
Årsresultat		25 666 538	-1 558 895
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		29 000 000	
Overført til annen egenkapital		-3 333 462	-396 428
Sum overføringer og disponeringer		25 666 538	-396 428



Organisasjonsnr: 918 308 121
GLASSVERKET BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2021	2020
--	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	10		1 034 435
Sum immaterielle eiendeler			1 034 435

Varige driftsmidler

Prosjekter i arbeid	4	0	80 355 131
Infrastruktur	4	495 985	
Tomt	4	3 500 000	
Tekniske installasjoner	4	6 113 928	
Leietakertilpasning	4	1 170 249	
Bygning	4	26 653 312	
Sum varige driftsmidler		37 933 474	80 355 131

Sum anleggsmidler

		37 933 474	81 389 566
--	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		1 095 653	
Til gode offentlige avgifter		1 196 622	3 952 953
Andre kortsiktige fordringer	5	209 391 054	
Forskuddsbetalte kostnader		15 000	
Sum fordringer		211 698 329	3 952 953

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Likvider		7 205 586	211 266
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 205 586	211 266

Sum omløpsmidler

		218 903 915	4 164 219
--	--	--------------------	------------------

SUM EIENDELER

		256 837 389	85 553 785
--	--	--------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6	284 000	284 000
Overkurs	7	718 148	7 724 800
Annen innskutt egenkapital	7		-5 666
Sum innskutt egenkapital		1 002 148	8 003 134



Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7		3 667 524
Sum opptjent egenkapital			-3 667 524
Sum egenkapital		1 002 148	4 335 610
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10,11	3 938 470	0
Sum avsetninger for forpliktelser		3 938 470	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			0
Byggelån	8,9	144 194 036	66 446 348
Sum annen langsiktig gjeld		144 194 036	66 446 348
Sum langsiktig gjeld		148 132 506	66 446 348
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 934 336	10 331 892
Betalbar skatt	11	2 266 375	
Utbytte	6	29 000 000	
Påløpt styrehonorar		39 935	39 935
Forskuddsbetalt inntekt		5 565 508	4 400 000
Påløpte rentekostnader		0	0
Forskuddsbetalt inntekt		4 700 000	
Påløpt kostnad		85 831	
Avsetning andre forpliktelser	4	33 500 000	
Annen kortsiktig gjeld	12	15 610 750	
Sum kortsiktig gjeld		107 702 735	14 771 827
Sum gjeld		255 835 241	81 218 175
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		256 837 389	85 553 785



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

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	2840.00	100.00	284000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Altea Property Development AS	710.00	25.00%	Ordinære aksjer
EVR Norge AS	625.00	22.01%	Ordinære aksjer
Skips AS Pelagos	414.00	14.58%	Ordinære aksjer
Løren Holding AS	414.00	14.58%	Ordinære aksjer
Evlo Invest AS	370.00	13.03%	Ordinære aksjer
Svein Gressløs Invest AS	165.00	5.81%	Ordinære aksjer
EF Invest AS	57.00	2.00%	Ordinære aksjer
Bergum Invest AS	57.00	2.00%	Ordinære aksjer
Rorabu AS	28.00	0.99%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	2840.00	100.00%

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

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Electronic signature

Signed by

Trond Storbråten

(Identity verified with BankID Mobil (NO))



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

28.03.2022 12.23.06

Date of birth

1949-11-21

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

28.03.2022 12.46.17

Date of birth

1956-09-06

Signature method

BankID Mobil (NO)

Signed by

Sundby, Vegard André

(Identity verified with BankID Mobil (NO))



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

28.03.2022 12.28.51

Date of birth

1976-08-22

Signature method

BankID Mobil (NO)



Glassverket Bolig AS

Regnskap per 31.12.2021

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



Org.nr: 918308121



Resultatregnskap

Glassverket Bolig AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2021	2020
Salgsinntekter bolig	5	193 534 493	0
Leieinntekter		556 122	0
Sum driftsinntekter		194 090 615	0
Varekost	4	-152 135 896	0
Driftskostnader	3	-4 429 000	0
Administrasjonskostnader	2,3	-401 387	-421 325
Sum driftskostnader		-156 966 284	-421 325
Driftsresultat		37 124 331	-421 325
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekter		2 619	2 116
Rentekostnader	8	-4 223 358	-1 329 066
Andre rentekostnader		0	-240
Andre finansinntekter		2 226	0
Andre finanskostnader		0	-250 068
Netto finansresultat		-4 218 513	-1 577 258
Resultat før skattekostnad		32 905 818	-1 998 583
Skattekostnad	10,11	-7 239 280	439 688
ÅRSRESULTAT		25 666 538	-1 558 895
OVERFØRINGER			
Overført til/ fra (-) annen egenkapital		-3 333 462	-1 558 895
Avsatt til utbytte		29 000 000	0
Sum overføringer		25 666 538	-1 558 895



Balanse

Glassverket Bolig AS

EIENDELER	NOTE	2021	2020
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	10	0	1 034 435
Sum immatrielle anleggsmidler		0	1 034 435
Varige driftsmidler			
			0
Infrastruktur		495 985	0
Tomt		3 500 000	0
Bygning		26 653 312	0
Tekniske installasjoner		6 113 928	0
Leietakertilpasning		1 170 249	0
Sum varige driftsmidler	4	37 933 474	0
Sum anleggsmidler		37 933 474	1 034 435
Omløpsmidler			
Kundefordringer		1 095 653	0
Til gode offentlige avgifter		1 196 622	3 952 953
Prosjekter i arbeid	4	0	80 355 131
Andre kortsiktige fordringer	5	209 391 054	0
Forskuddsbetalte kostnader		15 000	0
Sum fordringer		211 698 329	84 308 084
Likvider		7 205 586	211 266
Sum omløpsmidler		218 903 915	84 519 350
SUM EIENDELER		256 837 389	85 553 786



Balanse

Glassverket Bolig AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	284 000	284 000
Overkurs	7	718 148	7 724 800
Annen innskutt egenkapital	7	-	-5 666
Sum innskutt egenkapital		1 002 148	8 003 134
Annen egenkapital			
Annen egenkapital	7	0	0
Udekket tap	7	-	-3 667 524
Sum annen egenkapital		0	-3 667 524
Sum egenkapital		1 002 148	4 335 610
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	10,11	3 938 470	0
Sum avsetninger for forpliktelser		3 938 470	0
Langsiktig gjeld			
Byggelån	8,9	144 194 036	66 446 348
Sum langsiktig gjeld		144 194 036	66 446 348
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		16 934 336	10 331 892
Betalbar skatt	11	2 266 375	0
Uopptjent inntekt	5	5 565 508	0
Påløpt styrehonorar		39 935	39 935
Forskuddsbetalt inntekt		4 700 000	4 400 000
Påløpt kostnad		85 831	0
Avsatt utbytte	6	29 000 000	0
Avsetning andre forpliktelser	4	33 500 000	0
Annen kortsiktig gjeld	12	15 610 750	0
Sum kortsiktig gjeld		107 702 734	14 771 827
Sum gjeld		255 835 241	81 218 175
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		256 837 389	85 553 786

Styret i Glassverket Bolig AS
Oslo, 31. desember 2021 / 28. mars 2022

Trond Sigurd Storbråten

Svein Morten Sørensen

Vegard Andre Sundby



Noter til regnskapet 2021

Glassverket Bolig AS

Note 1: Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapskikk 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 når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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.

Note 2: Antall ansatte / godtgjørelser

Selskapet har gjennom året ikke hatt noen ansatte.

Det er kostnadsført NOK 18 750 i honorar til revisor i 2021 for ordinær revisjon av 2020

Note 3: Administrasjonskostnader / Driftskostnader

Regnskapslinjen administrasjonskostnader består av:

	2021	2020
Revisjonshonorar	18 750	30 000
Forretningsførerhonorar	331 994	329 632
Diverse administrasjonskostnader	10 708	21 758
Styrehonorar	39 935	39 935
Sum administrasjonskostnader	401 387	421 325

Regnskapslinjen driftskostnader består av:

Det er etter beste estimat avsatt 4 429 000 kr til fremtidige tap på dagbøter, krav fra boligkjøpere knyttet til kontraktuelle mangler, samt krav som følge av sluttoppjøret med entreprenør Metacon.



Noter til regnskapet 2021

Glassverket Bolig AS

Note 4: Prosjekt i arbeid

	Leietaker-tilpasninger	Tekniske installasjoner	Bygg - næring	Tomt	Infrastruktur - andel næring	Boliger	Prosjekter i arbeid	SUM
Anskaffelseskost 01.01.2021	0	0	0	0	0	0	80 355 131	80 355 131
Tilgang	1 170 249	6 113 928	26 653 312	3 500 000	495 985	152 135 896	108 543 990	298 613 360
Avgang	0	0	0	0	0	-152 135 896	-188 899 121	-341 035 017
Anskaffelseskost 31.12.2021	1 170 249	6 113 928	26 653 312	3 500 000	495 985	0	0	37 933 474
Akk. avskrivninger pr. 01.01.2021	0	0	0	0	0	0	0	0
Økonomisk levetid	12 år	10 år	50 år	-	-	-	-	-
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær					
Årets avskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr. 31.12.2021	1 170 249	6 113 928	26 653 312	3 500 000	495 985	0	0	37 933 474
Akk. avskrivninger pr. 31.12.2021	0	0	0	0	0	0	0	0

Selskapet eier en selveiet tomt på 5 956 kvm i Moss sentrum hvor det foreligger en rammetillatelse som gir Glassverket Bolig AS rett til å føre opp 3 000 kvm boligareal (50 leiligheter) og 2 000 kvm BTA næringsareal. Ferdigstillelsesgraden på bygget er estimert til 97,2 % per 31.12.2021. 23 av 50 boliger ble overtatt før årsskifte 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 inngår i kostprisen på solgte boliger pr 31.12.2021. En tilsvarende forpliktelse mot Bunnpris er balanseført. Næringsseksjonene er ikke solgt pr årsslutt, men tatt i bruk av leietakerne.

Skattemessige verdier:	Leietaker-tilpasninger	Tekniske installasjoner	Bygg - næring	Tomt	Infrastruktur - andel næring	Prosjekter i arbeid	SUM
Saldo 01.01.2021	0	0	0	0	0	80 355 131	80 355 131
Tilgang (+)	1 170 249	6 113 928	26 653 312	3 500 000	495 985	108 543 990	146 477 464
Avgang (-)	0	0	0	0	0	-188 899 121	-188 899 121
Skattemessig avskrivning	97 521	611 393	533 066	0	0	0	1 241 980
Saldo pr. 31.12.2021	1 072 728	5 502 535	26 120 246	3 500 000	495 985	0	36 691 494
Avskrivningssats	8,33 %	10 %	2 %	0 %	0 %	0 %	

Note 5: 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 forhandlet. Ferdigstillelsesgraden er estimert til å være 97,2 % per 31.12.2021 siden tilnærmet alle arbeider er utført. 23 av leilighetene ble overtatt 23.12.2021, mens resten ble overtatt i januar/februar 2022. 97,2 % av den totale avtalte salgssummen for boligene er inntektsført pr årsslutt. 2,8 % av gevinsten er ført som en forpliktelse i balansen som uopptjent inntekt. Skattemessig gevinst følger overtakelsesdato av boligene, slik at skattemessig blir 43 % av gevinsten inntektsført i 2021 og 57 % i 2022.

Note 6: Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har en aksjekapital på NOK 284 000 fordelt på 2 840 aksjer a NOK 100

Note 7: Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen EK / Udekket tap	Total EK
Egenkapital pr. 01.01.2021	284 000	7 724 800	-5 666	-3 667 524	4 335 610
Avsatt utbytte	0	-7 006 652	5 666	-21 999 014	-29 000 000
Resultat 2021	0	0	0	25 666 538	25 666 538
Egenkapital pr. 31.12.21	284 000	718 148	0	0	1 002 148

Note 8: Annen langsiktig gjeld

Glassverket Bolig AS hadde bygge lån i Sparebank 1 Østfold - Akershus med en låneramme på NOK 166 000 000. Bygge lånet ble første gang trukket august 2020 og innfridd i sin helhet i februar 2022 ved salg av boligene. Lånet har 3 mnd NIBOR pluss 2,1 % margin med kvartalsvis etterskuddsvis kapitaliering. I tillegg påløper det kvartalsvis ramme provisjon på 0,2 %.

Långiver	Ramme	2021	2020
Sparebank 1 Østfold - Akershus	166 000 000	144 194 036	66 446 348
Sum lån		144 194 036	66 446 348



Noter til regnskapet 2021

Glassverket Bolig AS

Note 9: Pantstillelser / garantier

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende:		
Pantelån i Sparebank 1 Østfold - Akershus	144 194 036	66 446 348
Påløpte rentekostnader	0	0
Sum bokført gjeld sikret ved pant og lignende	144 194 036	66 446 348

Bokførte verdi av eiendelser stilt som sikkerhet for bokført gjeld

1. prioritets pant pålydende NOK 166 000 000 i Glassverktoma, gnr 1, bnr 3761 i Moss Kommune

Note 10: Skattegrunnlag / utsatt skatt

	2021	2020
Resultat før skattekostnad	32 905 818	-1 998 583
Endring midlertidige forskjeller:		
Driftsmidler	-1 241 980	0
Varebeholdning	86 345 335	0
Kundefordringer	-113 000 000	0
Regnskapsmessig uopptjent inntekt	5 565 508	0
Regnskapsmessig avsetning til tap	4 429 000	0
Årets skattegrunnlag før konsernbidrag	15 003 682	-1 998 583
Anvendelse av fremførbart underskudd	-4 701 979	1 998 583
Overført fremførbart underskudd	0	0
Årets skattegrunnlag	10 301 703	0
Betalbar skatt Nominell skattesats (22 %)	2 266 375	0
Midlertidige forskjeller:		
Regnskapsmessig verdi varebeholdning	0	0
Skattemessig varebeholdning	86 345 335	0
= midlertidige forskjeller knyttet til varebeholdning	-86 345 335	0
Regnskapsmessig verdi driftsmidler	37 933 474	80 355 131
Skattemessig verdi driftsmidler	36 691 494	80 355 131
= midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler	1 241 980	0
Regnskapsmessig verdi kundefordringer	211 698 328	0
Skattemessig verdi kundefordringer	98 698 328	0
= midlertidige forskjeller knyttet til kundefordringer	113 000 000	0
Regnskapsmessig uopptjent inntekt	-5 565 508	0
Regnskapsmessig avsetning til tap	-4 429 000	0
Fremførbart underskudd	0	-4 701 979
- fremførte avskårte renter	0	0
Sum midlertidige forskjeller	17 902 136	-4 701 979
Nominell skattesats (22 %)		
Utsatt skatt forpliktelse (+) / fordel (-)	3 938 470	-1 034 435

Note 11: Skattekostnad

	2021	2020
Årets skattekostnad:		
Betalbar skatt	2 266 375	0
Endring i utsatt skatt	4 972 905	-439 688
Årets skattekostnad	7 239 280	-439 688



Noter til regnskapet 2021

Glassverket Bolig AS

Note 12: Annen kortsiktig gjeld

Regnskapslinjen annen kortsiktig gjeld består av:

	2021	2020
Avsetning utført arbeid - ikke fakturert "innestående" Metacon	10 781 250	0
Avsetning dagbøter/krav fra beboere	4 429 000	0
Forskudd/depositum fra leietakere	400 500	0
Sum annen kortsiktig gjeld	15 610 750	0

Note 13: 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



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Glassverket Bolig AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Glassverket Bolig AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 rettsvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the 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 rettsvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- 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

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.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: OTILB-TLQJQ-Q0FYA-KASOU-SIKLX-0VCKN



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Glassverket Bolig AS

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 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. 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 i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende 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.

Oslo, 29. mars 2022
Deloitte AS

Alf-Anton Eid
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: OTILB-TLQIU-Q0FYA-KASOU-SIKLX-0VCKW



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."

Alf Anton Eid

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1237649

IP: 141.0.xxx.xxx

2022-05-13 07:14:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OTILB-TLQUU-Q0FYA-KASOU-SIKLX-0VCKN

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/validate>