



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 989 722  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ÅLESUND PANORAMA AS  
Forretningsadresse: Beddingen 16  
7042 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: Kjetil G. Jacobsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

### 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, 25.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	15 435 158	
Annen driftskostnad		149 673	83 937
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 584 831</b>	<b>83 937</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-15 584 831</b>	<b>-83 937</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 010	48
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 010</b>	<b>48</b>
Annen finanskostnad	1	4 530 699	2 475
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 530 699</b>	<b>2 475</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 522 689</b>	<b>-2 427</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-20 107 520</b>	<b>-86 364</b>
Skattekostnad på resultat	2	-4 423 655	-19 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-15 683 865</b>	<b>-67 364</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-15 683 865</b>	<b>-67 364</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-15 683 865</b>	<b>-67 364</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-15 683 865</b>	<b>-67 364</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-15 683 865	-67 364
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	3	<b>-15 683 865</b>	<b>-67 364</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	3 008 919	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 008 919</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 008 919</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	1	<b>6 497 703</b>	<b>26 217 756</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		74 140	74 140
Andre kortsiktige fordringer			15 625
<b>Sum fordringer</b>		<b>74 140</b>	<b>89 765</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	711 580	45 439
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>711 580</b>	<b>45 439</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 283 423</b>	<b>26 352 960</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 292 342</b>	<b>26 352 960</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	230 000	230 000
Overkurs	3	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	3	18 553 280	2 869 415



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-18 553 280</b>	<b>-2 869 415</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 848 916</b>	<b>21 532 781</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		1 414 736
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>1 414 736</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lånekapital	5	1 038 426	
Øvrig langsiktig gjeld	5		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 038 426</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 038 426</b>	<b>1 414 736</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 405 000	3 405 000
Leverandørgjeld			443
Betalbar skatt	2		
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 405 000</b>	<b>3 405 443</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 443 426</b>	<b>4 820 179</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 292 342</b>	<b>26 352 960</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 405765

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 989 722  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ÅLESUND PANORAMA AS  
Forretningsadresse: Beddingen 16  
7042 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: Kjetil G. Jacobsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 25.05.2023



Organisasjonsnr: 991 989 722  
ÅLESUND PANORAMA AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	15 435 158	
Annen driftskostnad		149 673	83 937
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 584 831</b>	<b>83 937</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-15 584 831</b>	<b>-83 937</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 010	48
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 010</b>	<b>48</b>
Annen finanskostnad	1	4 530 699	2 475
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 530 699</b>	<b>2 475</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 522 689</b>	<b>-2 427</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	2	-4 423 655	-19 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-15 683 865</b>	<b>-67 364</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-15 683 865</b>	<b>-67 364</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-15 683 865</b>	<b>-67 364</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-15 683 865</b>	<b>-67 364</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-15 683 865	-67 364
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	3	<b>-15 683 865</b>	<b>-67 364</b>



Organisasjonsnr: 991 989 722  
ÅLESUND PANORAMA AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	3 008 919	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 008 919</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 008 919</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	1	6 497 703	26 217 756
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		74 140	74 140
Andre kortsiktige fordringer			15 625
<b>Sum fordringer</b>		<b>74 140</b>	<b>89 765</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	4	711 580	45 439
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>711 580</b>	<b>45 439</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 283 423</b>	<b>26 352 960</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 292 342</b>	<b>26 352 960</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	230 000	230 000
Overkurs	3	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	3	18 553 280	2 869 415
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-18 553 280</b>	<b>-2 869 415</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 848 916</b>	<b>21 532 781</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		1 414 736
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>			<b>1 414 736</b>



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Ansvarlig lånekapital	5	1 038 426	
Øvrig langsiktig gjeld	5		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 038 426</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 038 426</b>	<b>1 414 736</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	3 405 000	3 405 000
Leverandørgjeld			443
Betalbar skatt	2		
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 405 000</b>	<b>3 405 443</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 443 426</b>	<b>4 820 179</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 292 342</b>	<b>26 352 960</b>



Organisasjonsnr: 991 989 722  
ÅLESUND PANORAMA AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap

**2022**

Ålesund Panorama AS

Org.nr.: 991 989 722



## Ålesund Panorama AS

### Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Varekostnad	1	15 435 158	0
Annen driftskostnad		149 673	83 937
Sum driftskostnader		<u>15 584 831</u>	<u>83 937</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>-15 584 831</u></b>	<b><u>-83 937</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 010	48
Annen finanskostnad	1	4 530 699	2 475
Resultat av finansposter		<u>-4 522 689</u>	<u>-2 427</u>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>-20 107 520</u></b>	<b><u>-86 364</u></b>
Skattekostnad på resultat	2	-4 423 655	-19 000
<b>Årsresultat</b>		<b><u>-15 683 865</u></b>	<b><u>-67 364</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		15 683 865	67 364
<b>Sum overføringer</b>	3	<b><u>-15 683 865</u></b>	<b><u>-67 364</u></b>



## Ålesund Panorama AS

### Balanse

	Note	2022	2021
<b>Eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	3 008 919	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>3 008 919</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>3 008 919</u>	<u>0</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Utviklingseiendommer	1	6 497 703	26 217 756
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		74 140	74 140
Andre kortsiktige fordringer		0	15 625
Sum fordringer		<u>74 140</u>	<u>89 765</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	711 580	45 439
Sum omløpsmidler		<u>7 283 423</u>	<u>26 352 960</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u><b>10 292 342</b></u>	<u><b>26 352 960</b></u>

**Ålesund Panorama AS****Balanse**

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b><i>Innskutt egenkapital</i></b>			
Aksjekapital	3	230 000	230 000
Overkurs	3	<u>24 172 196</u>	<u>24 172 196</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>24 402 196</u>	<u>24 402 196</u>
<b><i>Opptjent egenkapital</i></b>			
Udekket tap	3	<u>-18 553 280</u>	<u>-2 869 415</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-18 553 280</u>	<u>-2 869 415</u>
Sum egenkapital		<u>5 848 916</u>	<u>21 532 781</u>
<b>Gjeld</b>			
<b><i>Avsetning for forpliktelser</i></b>			
Utsatt skatt	2	<u>0</u>	<u>1 414 736</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>0</u>	<u>1 414 736</u>
<b><i>Annen langsiktig gjeld</i></b>			
Ansvarlig lån	5	1 038 426	0
Sum annen langsiktig gjeld		1 038 426	0
<b><i>Kortsiktig gjeld</i></b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 405 000	3 405 000
Leverandørgjeld		<u>0</u>	<u>443</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>3 405 000</u>	<u>3 405 443</u>
Sum gjeld		<u>4 443 426</u>	<u>4 820 179</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u>10 292 342</u>	<u>26 352 960</u>



## Ålesund Panorama AS

---

### Balanse

Note  
Trondheim, 24.03.2023  
Styret i Ålesund Panorama AS

---

Anders Teodorsen  
styreleder

---

Arne Marius Djønne  
styremedlem/daglig leder

---

Jørgen Reme  
styremedlem

---

Jens Arne Johnsen  
styremedlem

---

Nils Eirik Wenaas  
styremedlem

---

Kåre Thorleif Claussen  
styremedlem



## Ålesund Panorama AS

---

### Noter til årsregnskapet for 2022

#### Note 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 prosjektet er byggestartet. 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.



**Ålesund Panorama AS**  
Noter til årsregnskapet for 2022

---

**Note 1 Utviklingseiendom**

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

<b>Beholding</b>	<b>Beløp</b>
Utviklingseiendom/holdningsførte utviklingskostnader	6 497 703
<b>Sum</b>	<b>6 497 703</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.

Selskapet har i 2022 foretatt en nedskrivning av tomteverdien på 20,0 millioner kroner fordelt på 15,5 millioner kroner som varekost og 4,5 millioner kroner som annen finanskostnad.



## Ålesund Panorama AS

### Noter til årsregnskapet for 2022

#### Note 2 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-4 423 655	-19 000
Skattekostnad ordinært resultat	-4 423 655	-19 000
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-20 107 520	-86 364
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	19 720 054	-240 199
Skattepliktig inntekt	-387 466	-326 563
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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	-2 773 310	16 946 743	19 720 054
Sum	-2 773 310	16 946 743	19 720 054
Akkumulert fremførbart underskudd	-10 903 593	-10 516 127	387 466
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-13 676 903	6 430 617	20 107 520
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-3 008 919	1 414 736	4 423 654

#### Note 3 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 1. januar 2022	230 000	24 172 196	-2 869 415	21 532 781
Årets resultat			-15 683 865	-15 683 865
Egenkapital 31. desember 2022	230 000	24 172 196	-18 553 280	5 848 916

Årets resultat preges av en nedskrivning av tomteverdien på 20,0 millioner kroner. Selskapet har et udekket tap på 18,5 millioner kroner, men styret er av den oppfatning at selskapet en forsvarlig egenkapital. Årsregnskapet avlegges derfor under forutsetning om fortsatt drift.



## Ålesund Panorama AS

---

### Noter til årsregnskapet for 2022

#### **Note 4 Bankinnskudd**

Selskapet har ingen bundne midler.

#### **Note 5 Ansvarlig lån**

Samtlige eiere har ytt ansvarlig lån i henhold til eierbrøk. Lånet har prioritert etter all annen gjeld. Lånet løper avdragsfritt inntil selskapet har forsvarlig likviditet som muliggjør innfrielse. Lånet utgjør kr. -1 038 426 per 31.12.2022

#### **Note 6 Gjeld til kredittinstitusjon**

Selskapet har et lån på kr. 3 405 000.  
Lånet er avdragsfritt til det forfaller i sin helhet 13.08.23.

Pantesikret gjeld pr. 31.12.2022 :	kr. 3 405 000
Pantsikkerhet - 1. prioritet:	kr. 85 000 000
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	kr 6 497 703

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

#### **Note 7 Lønnskostnader, antall ansatte, mv.**

Selskapet har ingen ansatte i selskapet, og har ikke hatt lønnskostnader eller andre personalkostnader verken til daglig leder eller styremedlemmer.



Til generalforsamlingen i Ålesund Panorama AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ålesund Panorama AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet


Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Oslo, 24. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Chris Håvard Jakobsen  
Statsautorisert revisor



 BankID Signing  
Jørgen Reme  
2023-03-24

 BankID Signing  
Jens Arne Johnsen  
2023-03-24

 BankID Signing  
Kåre Thorleif Claussen  
2023-03-24

 BankID Signing  
Arne Marius Djønné  
2023-03-24

 BankID Signing  
Nils Eirik Wenaas  
2023-03-27

 BankID Signing  
Anders Teodorsen  
2023-03-27

# Årsregnskap

## 2022

### Ålesund Panorama AS

Org.nr.: 991 989 722



## Ålesund Panorama AS

### Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Varekostnad	1	15 435 158	0
Annen driftskostnad		149 673	83 937
Sum driftskostnader		<u>15 584 831</u>	<u>83 937</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>-15 584 831</u></b>	<b><u>-83 937</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 010	48
Annen finanskostnad	1	4 530 699	2 475
Resultat av finansposter		<u>-4 522 689</u>	<u>-2 427</u>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>-20 107 520</u></b>	<b><u>-86 364</u></b>
Skattekostnad på resultat	2	-4 423 655	-19 000
<b>Årsresultat</b>		<b><u>-15 683 865</u></b>	<b><u>-67 364</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		15 683 865	67 364
<b>Sum overføringer</b>	3	<b><u>-15 683 865</u></b>	<b><u>-67 364</u></b>



## Ålesund Panorama AS

### Balanse

	Note	2022	2021
<b>Eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	3 008 919	0
Sum immaterielle eiendeler		<u>3 008 919</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>3 008 919</u>	<u>0</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Utviklingseiendommer	1	6 497 703	26 217 756
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		74 140	74 140
Andre kortsiktige fordringer		0	15 625
Sum fordringer		<u>74 140</u>	<u>89 765</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	711 580	45 439
Sum omløpsmidler		<u>7 283 423</u>	<u>26 352 960</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u><b>10 292 342</b></u>	<u><b>26 352 960</b></u>



## Ålesund Panorama AS

### Balanse

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b><i>Innskutt egenkapital</i></b>			
Aksjekapital	3	230 000	230 000
Overkurs	3	<u>24 172 196</u>	<u>24 172 196</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>24 402 196</u>	<u>24 402 196</u>
<b><i>Opptjent egenkapital</i></b>			
Udekket tap	3	<u>-18 553 280</u>	<u>-2 869 415</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-18 553 280</u>	<u>-2 869 415</u>
Sum egenkapital		<u>5 848 916</u>	<u>21 532 781</u>
<b>Gjeld</b>			
<b><i>Avsetning for forpliktelser</i></b>			
Utsatt skatt	2	<u>0</u>	<u>1 414 736</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>0</u>	<u>1 414 736</u>
<b><i>Annen langsiktig gjeld</i></b>			
Ansvarlig lån	5	1 038 426	0
Sum annen langsiktig gjeld		1 038 426	0
<b><i>Kortsiktig gjeld</i></b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 405 000	3 405 000
Leverandørgjeld		<u>0</u>	<u>443</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>3 405 000</u>	<u>3 405 443</u>
Sum gjeld		<u>4 443 426</u>	<u>4 820 179</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u>10 292 342</u>	<u>26 352 960</u>



## Ålesund Panorama AS

---

### Balanse

Note  
Trondheim, 24.03.2023  
Styret i Ålesund Panorama AS

---

Anders Teodorsen  
styreleder

---

Arne Marius Djønne  
styremedlem/daglig leder

---

Jørgen Reme  
styremedlem

---

Jens Arne Johnsen  
styremedlem

---

Nils Eirik Wenaas  
styremedlem

---

Kåre Thorleif Claussen  
styremedlem



## Ålesund Panorama AS

---

### Noter til årsregnskapet for 2022

#### Note 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 prosjektet er byggestartet. 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.



**Ålesund Panorama AS**  
Noter til årsregnskapet for 2022

---

**Note 1 Utviklingseiendom**

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

<b>Beholding</b>	<b>Beløp</b>
Utviklingseiendom/holdningsførte utviklingskostnader	6 497 703
<b>Sum</b>	<b>6 497 703</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 salgsoppgjøret er mottatt av selskapet. Overnevnte vederlag er ikke hensyntatt i bokført beholdningsverdi for utviklingseiendommen.

Selskapet har i 2022 foretatt en nedskrivning av tomteverdien på 20,0 millioner kroner fordelt på 15,5 millioner kroner som varekost og 4,5 millioner kroner som annen finanskostnad.



## Ålesund Panorama AS

### Noter til årsregnskapet for 2022

#### Note 2 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-4 423 655	-19 000
Skattekostnad ordinært resultat	-4 423 655	-19 000
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-20 107 520	-86 364
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	19 720 054	-240 199
Skattepliktig inntekt	-387 466	-326 563
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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varebeholdning	-2 773 310	16 946 743	19 720 054
Sum	-2 773 310	16 946 743	19 720 054
Akkumulert fremførbart underskudd	-10 903 593	-10 516 127	387 466
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-13 676 903	6 430 617	20 107 520
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-3 008 919	1 414 736	4 423 654

#### Note 3 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 1. januar 2022	230 000	24 172 196	-2 869 415	21 532 781
Årets resultat			-15 683 865	-15 683 865
Egenkapital 31. desember 2022	230 000	24 172 196	-18 553 280	5 848 916

Årets resultat preges av en nedskrivning av tomteverdien på 20,0 millioner kroner. Selskapet har et udekket tap på 18,5 millioner kroner, men styret er av den oppfatning at selskapet en forsvarlig egenkapital. Årsregnskapet avlegges derfor under forutsetning om fortsatt drift.



## Ålesund Panorama AS

---

### Noter til årsregnskapet for 2022

#### **Note 4 Bankinnskudd**

Selskapet har ingen bundne midler.

#### **Note 5 Ansvarlig lån**

Samtlige eiere har ytt ansvarlig lån i henhold til eierbrøk. Lånet har prioritert etter all annen gjeld. Lånet løper avdragsfritt inntil selskapet har forsvarlig likviditet som muliggjør innfrielse. Lånet utgjør kr. -1 038 426 per 31.12.2022

#### **Note 6 Gjeld til kredittinstitusjon**

Selskapet har et lån på kr. 3 405 000.  
Lånet er avdragsfritt til det forfaller i sin helhet 13.08.23.

Pantesikret gjeld pr. 31.12.2022 :	kr. 3 405 000
Pantsikkerhet - 1. prioritet:	kr. 85 000 000
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	kr 6 497 703

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

#### **Note 7 Lønnskostnader, antall ansatte, mv.**

Selskapet har ingen ansatte i selskapet, og har ikke hatt lønnskostnader eller andre personalkostnader verken til daglig leder eller styremedlemmer.