



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 819 748 632  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BJØRKELID PANORAMA AS  
Forretningsadresse: Edvard Griegs vei 3C  
5059 BERGEN

### 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: Joakim Bakke  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2022

### 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, 16.04.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	93 510 630	53 186 848
<b>Sum inntekter</b>		<b>93 510 630</b>	<b>53 186 848</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	76 598 748	41 809 212
Annen driftskostnad	2	354 317	144 541
<b>Sum kostnader</b>		<b>76 953 065</b>	<b>41 953 753</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 557 565</b>	<b>11 233 095</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 027	3 677
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 027</b>	<b>3 677</b>
Annen rentekostnad			38 368
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>38 368</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 027</b>	<b>-34 691</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>16 562 592</b>	<b>11 198 403</b>
Skattekostnad	3	3 643 770	2 137 699
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>12 918 822</b>	<b>9 060 704</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>12 918 822</b>	<b>9 060 704</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>12 918 822</b>	<b>9 060 704</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>12 918 822</b>	<b>9 060 704</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			4 853 895
Udekket tap			1 800 802
Avsatt til annen egenkapital		12 918 822	2 406 007
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	4	<b>12 918 822</b>	<b>9 060 704</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Ferdigstilte boliger	5, 6	4 798 928	7 601 841
Boliger under oppføring	1, 5, 6	123 532 882	24 101 130
<b>Sum varer</b>		<b>128 331 810</b>	<b>31 702 971</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			13 406
Konsernfordringer	7		
<b>Sum fordringer</b>			<b>13 406</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		440 435	257 214
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>440 435</b>	<b>257 214</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>128 772 245</b>	<b>31 973 591</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>128 772 245</b>	<b>31 973 591</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	15 324 829	2 406 007



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 324 829</b>	<b>2 406 007</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 354 829</b>	<b>2 436 007</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	4 412 422	768 652
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 412 422</b>	<b>768 652</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		6 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>6 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 412 422</b>	<b>6 768 652</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån	6	108 456 818	19 556 011
Leverandørgjeld		251 417	769 709
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	7		1 872 942
Annen kortsiktig gjeld		296 759	570 270
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>109 004 994</b>	<b>22 768 932</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>113 417 416</b>	<b>29 537 584</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>128 772 245</b>	<b>31 973 591</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 149766

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 819 748 632  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BJØRKELID PANORAMA AS  
Forretningsadresse: Edvard Griegs vei 3C  
5059 BERGEN

#### 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: Joakim Bakke  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2022

#### 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, 19.03.2022



Organisasjonsnr: 819 748 632  
BJØRKELID PANORAMA AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	93 510 630	53 186 848
<b>Sum inntekter</b>		<b>93 510 630</b>	<b>53 186 848</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	76 598 748	41 809 212
Annen driftskostnad	2	354 317	144 541
<b>Sum kostnader</b>		<b>76 953 065</b>	<b>41 953 753</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 557 565</b>	<b>11 233 095</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 027	3 677
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 027</b>	<b>3 677</b>
Annen rentekostnad			38 368
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>38 368</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 027</b>	<b>-34 691</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	3	16 562 592	11 198 403
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 643 770</b>	<b>2 137 699</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>12 918 822</b>	<b>9 060 704</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>12 918 822</b>	<b>9 060 704</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>12 918 822</b>	<b>9 060 704</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			4 853 895
Udekket tap			1 800 802
Avsatt til annen egenkapital		12 918 822	2 406 007
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	4	<b>12 918 822</b>	<b>9 060 704</b>



Organisasjonsnr: 819 748 632  
BJØRKELID PANORAMA AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

Ferdigstilte boliger	5, 6	4 798 928	7 601 841
Boliger under oppføring	1, 5, 6	123 532 882	24 101 130
<b>Sum varer</b>		<b>128 331 810</b>	<b>31 702 971</b>

##### Fordringer

Kundefordringer			13 406
Konsernfordringer	7		
<b>Sum fordringer</b>			<b>13 406</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		440 435	257 214
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>440 435</b>	<b>257 214</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>128 772 245</b>	<b>31 973 591</b>
-------------------------	--	--------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>128 772 245</b>	<b>31 973 591</b>
----------------------	--	--------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4	15 324 829	2 406 007
Udekket tap	4		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 324 829</b>	<b>2 406 007</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 354 829</b>	<b>2 436 007</b>
------------------------	--	-------------------	------------------

##### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3	4 412 422	768 652
--------------	---	-----------	---------



<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>4 412 422</b>	<b>768 652</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		6 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>6 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 412 422</b>	<b>6 768 652</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån	6	108 456 818	19 556 011
Leverandørgjeld		251 417	769 709
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	7		1 872 942
Annen kortsiktig gjeld		296 759	570 270
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>109 004 994</b>	<b>22 768 932</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>113 417 416</b>	<b>29 537 584</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>128 772 245</b>	<b>31 973 591</b>



Organisasjonsnr: 819 748 632  
BJØRKELID PANORAMA AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



# Årsregnskap 2021 Bjørkelid Panorama AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 819 748 632



## Resultatregnskap

Bjørkelid Panorama AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt	1	93 510 630	53 186 848
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>93 510 630</b>	<b>53 186 848</b>
Varekostnad	1	76 598 748	41 809 212
Annen driftskostnad	2	354 317	144 541
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>76 953 065</b>	<b>41 953 753</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 557 565</b>	<b>11 233 095</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 027	3 677
Annen rentekostnad		0	38 368
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>5 027</b>	<b>-34 691</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>16 562 592</b>	<b>11 198 403</b>
Skattekostnad	3	3 643 770	2 137 699
<b>Årsresultat</b>		<b>12 918 822</b>	<b>9 060 704</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	1 800 802
Avsatt konsernbidrag		0	4 853 895
Avsatt til annen egenkapital		12 918 822	2 406 007
<b>Sum overføringer</b>	<b>4</b>	<b>12 918 822</b>	<b>9 060 704</b>



## Balanse

Bjørkelid Panorama AS

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varelager</b>			
Ferdigstilte boliger	5, 6	4 798 928	7 601 841
Boliger under oppføring	1, 5, 6	123 532 882	24 101 130
<b>Sum varelager</b>		<b>128 331 810</b>	<b>31 702 971</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	13 406
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>13 406</b>
<b>Likviditet</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		440 435	257 214
<b>Sum likviditet</b>		<b>440 435</b>	<b>257 214</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>128 772 245</b>	<b>31 973 591</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>128 772 245</b>	<b>31 973 591</b>



## Balanse

Bjørkelid Panorama AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	15 324 829	2 406 007
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 324 829</b>	<b>2 406 007</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 354 829</b>	<b>2 436 007</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	4 412 422	768 652
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>4 412 422</b>	<b>768 652</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	6 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	108 456 818	19 556 011
Leverandørgjeld		251 417	769 709
Kortsiktig konserngjeld	7	0	1 872 942
Annen kortsiktig gjeld		296 759	570 270
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>109 004 994</b>	<b>22 768 932</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>113 417 416</b>	<b>29 537 584</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>128 772 245</b>	<b>31 973 591</b>

Bergen, 04.03.2022

Inge Falck Olsen  
Styremedlem

Bjørn Tore Hagness  
Nestleder

Eirik Andre Gjelsvik  
Styremedlem

Christer Haraldsen  
Styremedlem

Joakim Bakke  
Styreleder



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

### **Bruk av estimater**

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk.

### **Salgsinntekter**

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

### **Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Endring i skattesats er en estimatendring og resultateffekten inngår i skattekostnaden.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

### **Klassifisering og vurdering av balanseposter**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

### **Varer/aktivering egenregi**

Selskapet aktiverer løpende prosjektkostnader i egenregi når det er sannsynlig at prosjektet blir gjennomført. Hvis det er usikkerhet rundt gjennomføringen av prosjektene kostnadsføres prosjektkostnadene løpende over resultatregnskapet.



## Note 1 Langsiktig tilvirkningskontrakt

Resultatført på prosjekter under utførelse - Trinn 2	2021	2020
Inntektsført på igangværende prosjekter	90 090 548	14 611 848
Kostnadsført på igangværende prosjekter	73 285 955	11 912 900
<b>Netto resultatført igangværende</b>	<b>16 804 593</b>	<b>2 698 948</b>

Løpende avregningsmetode er benyttet i 2021. Salgsstart var i 2019 og det er solgt 31 leiligheter pr 31.12.2021.

## Note 2 Driftskostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2021, og det er heller ikke utbetalt godtgjørelse til styret i løpet av året.

	2021	2020
Revisjonshonorar	24 375	29 656
Honorar til forretningsførelse	312 500	98 420
Diverse drift	17 442	16 465
<b>Sum</b>	<b>354 317</b>	<b>144 541</b>

## Innskuddsplan

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig å ha etablert ordning for obligatorisk tjenestepensjon i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 3 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	3 643 770	768 652
Skatt på konsernbidrag	0	1 369 047
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>3 643 770</b>	<b>2 137 699</b>

Betalbar skatt fremkommer slik:	2021	2020
Resultat før skattekostnad	16 562 592	11 198 403
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-19 915 090	-3 493 874
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 481 588
Avsatt konsernbidrag		-6 222 942
Grunnlag betalbar skatt	-3 352 498	0
<b>Betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2021	2020	Endring
Varelager	23 703 265	4 064 144	19 639 122
Underskudd til fremføring	-3 352 498	0	-3 352 498
Regnskapsmessig avsetning for forpliktelser	-294 302	-570 270	275 968
Sum grunnlag utsatt skatt / utsatt skattefordel	20 056 466	3 493 874	16 562 592
<b>Utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>4 412 422</b>	<b>768 652</b>	<b>3 643 770</b>

Skattesats betalbar skatt	22%
Skattesats utsatt skatt	22%



## Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2021	30 000	2 406 007	0	2 436 007
Årsresultat		12 918 822	0	12 918 822
<b>Egenkapital pr. 31.12.2021</b>	<b>30 000</b>	<b>15 324 829</b>	<b>0</b>	<b>15 354 829</b>

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	300	100	30 000

Aksjonærer:	Aksjer	Eierandel
Labrador Gruppen AS	300	100%
<b>Sum</b>	<b>300</b>	<b>100%</b>

## Note 5 Varer

	2021	2020
Ferdigstilte boliger	4 798 928	7 601 841
Boliger under oppføring	123 532 882	24 101 130
<b>Sum</b>	<b>128 331 810</b>	<b>31 702 971</b>

Bjørkelid Panorama AS utvikler et nytt boligprosjekt i Kvernhusdalen som består av to byggetrinn. Trinn 1 er ferdigstilt i 2020 og 11 av leilighetene overlevert kjøperne ved utgangen av 2021. Den siste leiligheten er solgt i januar 2022. Trinn 2 er under utvikling, hvorav 31 av totalt 38 leiligheter er solgt pr 31.12.2021.

## Note 6 Gjeld til kredittinstitusjoner

	31.12.2021	31.12.2020
Øvrig kortsiktig gjeld	3 684 674	0
Øvrig langsiktig gjeld	0	6 000 000
Byggelån	104 772 144	19 556 011
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>108 456 818</b>	<b>25 556 011</b>

Eiendommen er stilt som sikkerhet for byggelånet. Den ene usolgte leilighetene i trinn 1 er stilt som sikkerhet for lånet på NOK 3 684 674.

All gjeld forfaller i 2022.

## Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld	31.12.2021	31.12.2020
Kortsiktig gjeld	0	1 872 942
<b>Sum gjeld</b>	<b>0</b>	<b>1 872 942</b>



**Note 8 Fortsatt drift**

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bjørkelid Panorama AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bjørkelid Panorama AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021 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 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 (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) 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.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 regnskapsskikk 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>

BDO AS

Henning Arne Dalsegg  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8ZDU4-3PJX-6A18I-SGA8C-5MG80-EYZ42



# 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."

## Henning Arne Dalsegg

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-370690

IP: 88.91.xxx.xxx

2022-03-11 08:35:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8ZDU4-3PJX-6A18I-SGA8C-5MG80-EYZ42

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>




 Legally signed by  
Joakim Bakke  
2022-03-04

 Legally signed by  
Christer Haraldsen  
2022-03-04

 Legally signed by  
Inge Falck Olsen  
2022-03-04

 Legally signed by  
Bjørn Tore Hagness  
2022-03-04

 Legally signed by  
Eirik Andre Gjelsvik  
2022-03-06

# Årsregnskap 2021 Bjørkelid Panorama AS

**Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 819 748 632**



## Resultatregnskap

Bjørkelid Panorama AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt	1	93 510 630	53 186 848
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>93 510 630</b>	<b>53 186 848</b>
Varekostnad	1	76 598 748	41 809 212
Annen driftskostnad	2	354 317	144 541
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>76 953 065</b>	<b>41 953 753</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 557 565</b>	<b>11 233 095</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 027	3 677
Annen rentekostnad		0	38 368
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>5 027</b>	<b>-34 691</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>16 562 592</b>	<b>11 198 403</b>
Skattekostnad	3	3 643 770	2 137 699
<b>Årsresultat</b>		<b>12 918 822</b>	<b>9 060 704</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	1 800 802
Avsatt konsernbidrag		0	4 853 895
Avsatt til annen egenkapital		12 918 822	2 406 007
<b>Sum overføringer</b>	<b>4</b>	<b>12 918 822</b>	<b>9 060 704</b>



## Balanse

Bjørkelid Panorama AS

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varelager</b>			
Ferdigstilte boliger	5, 6	4 798 928	7 601 841
Boliger under oppføring	1, 5, 6	123 532 882	24 101 130
<b>Sum varelager</b>		<b>128 331 810</b>	<b>31 702 971</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	13 406
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>13 406</b>
<b>Likviditet</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		440 435	257 214
<b>Sum likviditet</b>		<b>440 435</b>	<b>257 214</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>128 772 245</b>	<b>31 973 591</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>128 772 245</b>	<b>31 973 591</b>



## Balanse

Bjørkelid Panorama AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	15 324 829	2 406 007
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 324 829</b>	<b>2 406 007</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 354 829</b>	<b>2 436 007</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	4 412 422	768 652
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>4 412 422</b>	<b>768 652</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	6 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	108 456 818	19 556 011
Leverandørgjeld		251 417	769 709
Kortsiktig konserngjeld	7	0	1 872 942
Annen kortsiktig gjeld		296 759	570 270
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>109 004 994</b>	<b>22 768 932</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>113 417 416</b>	<b>29 537 584</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>128 772 245</b>	<b>31 973 591</b>

Bergen, 04.03.2022

Inge Falck Olsen  
Styremedlem

Bjørn Tore Hagness  
Nestleder

Eirik Andre Gjelsvik  
Styremedlem

Christer Haraldsen  
Styremedlem

Joakim Bakke  
Styreleder



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

### **Bruk av estimater**

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk.

### **Salgsinntekter**

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

### **Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Endring i skattesats er en estimatendring og resultateffekten inngår i skattekostnaden.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

### **Klassifisering og vurdering av balanseposter**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

### **Varer/aktivering egenregi**

Selskapet aktiverer løpende prosjektkostnader i egenregi når det er sannsynlig at prosjektet blir gjennomført. Hvis det er usikkerhet rundt gjennomføringen av prosjektene kostnadsføres prosjektkostnadene løpende over resultatregnskapet.



## Note 1 Langsiktig tilvirkningskontrakt

Resultatført på prosjekter under utførelse - Trinn 2	2021	2020
Inntektsført på igangværende prosjekter	90 090 548	14 611 848
Kostnadsført på igangværende prosjekter	73 285 955	11 912 900
<b>Netto resultatført igangværende</b>	<b>16 804 593</b>	<b>2 698 948</b>

Løpende avregningsmetode er benyttet i 2021. Salgsstart var i 2019 og det er solgt 31 leiligheter pr 31.12.2021.

## Note 2 Driftskostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2021, og det er heller ikke utbetalt godtgjørelse til styret i løpet av året.

	2021	2020
Revisjonshonorar	24 375	29 656
Honorar til forretningsførelse	312 500	98 420
Diverse drift	17 442	16 465
<b>Sum</b>	<b>354 317</b>	<b>144 541</b>

## Innskuddsplan

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig å ha etablert ordning for obligatorisk tjenstepensjon i henhold til lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 3 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	3 643 770	768 652
Skatt på konsernbidrag	0	1 369 047
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>3 643 770</b>	<b>2 137 699</b>

Betalbar skatt fremkommer slik:	2021	2020
Resultat før skattekostnad	16 562 592	11 198 403
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-19 915 090	-3 493 874
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 481 588
Avsatt konsernbidrag		-6 222 942
Grunnlag betalbar skatt	-3 352 498	0
<b>Betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2021	2020	Endring
Varelager	23 703 265	4 064 144	19 639 122
Underskudd til fremføring	-3 352 498	0	-3 352 498
Regnskapsmessig avsetning for forpliktelser	-294 302	-570 270	275 968
Sum grunnlag utsatt skatt / utsatt skattefordel	20 056 466	3 493 874	16 562 592
<b>Utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>4 412 422</b>	<b>768 652</b>	<b>3 643 770</b>

Skattesats betalbar skatt	22%
Skattesats utsatt skatt	22%



## Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2021	30 000	2 406 007	0	2 436 007
Årsresultat		12 918 822	0	12 918 822
<b>Egenkapital pr. 31.12.2021</b>	<b>30 000</b>	<b>15 324 829</b>	<b>0</b>	<b>15 354 829</b>

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	300	100	30 000

Aksjonærer:	Aksjer	Eierandel
Labrador Gruppen AS	300	100%
<b>Sum</b>	<b>300</b>	<b>100%</b>

## Note 5 Varer

	2021	2020
Ferdigstilte boliger	4 798 928	7 601 841
Boliger under oppføring	123 532 882	24 101 130
<b>Sum</b>	<b>128 331 810</b>	<b>31 702 971</b>

Bjørkelid Panorama AS utvikler et nytt boligprosjekt i Kvernhusdalen som består av to byggetrinn. Trinn 1 er ferdigstilt i 2020 og 11 av leilighetene overlevert kjøperne ved utgangen av 2021. Den siste leiligheten er solgt i januar 2022. Trinn 2 er under utvikling, hvorav 31 av totalt 38 leiligheter er solgt pr 31.12.2021.

## Note 6 Gjeld til kredittinstitusjoner

	31.12.2021	31.12.2020
Øvrig kortsiktig gjeld	3 684 674	0
Øvrig langsiktig gjeld	0	6 000 000
Byggelån	104 772 144	19 556 011
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>108 456 818</b>	<b>25 556 011</b>

Eiendommen er stilt som sikkerhet for byggelånet. Den ene usolgte leilighetene i trinn 1 er stilt som sikkerhet for lånet på NOK 3 684 674.

All gjeld forfaller i 2022.

## Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld	31.12.2021	31.12.2020
Kortsiktig gjeld	0	1 872 942
<b>Sum gjeld</b>	<b>0</b>	<b>1 872 942</b>



**Note 8 Fortsatt drift**

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.