



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: BOLIGBYGGELAGET TOBB

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2023 for 921629567

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			51 000
Sum inntekter			51 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	1, 2	50 511	52 203
Sum kostnader		50 511	52 203
Driftsresultat		-50 511	-1 203
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		484	205
Sum finansinntekter		484	205
Annen rentekostnad			6 800
Sum finanskostnader			6 800
Netto finans		484	-6 595
Ordinært resultat før skattekostnad		-50 027	-7 798
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-50 027	-7 798
Årsresultat		-50 027	-7 798
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-50 027	-7 798
Totalresultat		-50 027	-7 798
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-50 027	-7 798
Sum overføringer og disponeringer		-50 027	-7 798



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	45 817 691	42 860 926
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		92 288	146 474
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		92 288	146 474
Sum omløpsmidler		45 909 980	43 007 399
SUM EIENDELER		45 909 980	43 007 399
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		
Udekket tap	4	937 130	887 103
Sum opptjent egenkapital		-937 130	-887 103
Sum egenkapital		-907 130	-857 103
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	46 804 280	43 860 851
Sum annen langsiktig gjeld		46 804 280	43 860 851
Sum langsiktig gjeld		46 804 280	43 860 851
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 830	3 652
Betalbar skatt	3		
Sum kortsiktig gjeld		12 830	3 652
Sum gjeld		46 817 110	43 864 503
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 909 980	43 007 399



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 431267

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: BOLIGBYGGELAGET TOBB
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 06.06.2024



Organisasjonsnr: 921 629 567
OVERVIK PANORAMA 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			51 000
Sum inntekter			51 000
Kostnader			
Annen driftskostnad	1, 2	50 511	52 203
Sum kostnader		50 511	52 203
Driftsresultat		-50 511	-1 203
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		484	205
Sum finansinntekter		484	205
Annen rentekostnad			6 800
Sum finanskostnader			6 800
Netto finans		484	-6 595
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	-50 027	-7 798
Ordinært resultat etter skattekostnad		-50 027	-7 798
Årsresultat		-50 027	-7 798
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-50 027	-7 798
Totalresultat		-50 027	-7 798
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-50 027	-7 798
Sum overføringer og disponeringer		-50 027	-7 798



Organisasjonsnr: 921 629 567
OVERVIK PANORAMA 1 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	45 817 691	42 860 926
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		92 288	146 474
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		92 288	146 474
Sum omløpsmidler		45 909 980	43 007 399
SUM EIENDELER		45 909 980	43 007 399
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		
Udekket tap	4	937 130	887 103
Sum opptjent egenkapital		-937 130	-887 103
Sum egenkapital		-907 130	-857 103
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	46 804 280	43 860 851
Sum annen langsiktig gjeld		46 804 280	43 860 851
Sum langsiktig gjeld		46 804 280	43 860 851
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 830	3 652



Betalbar skatt	3		
Sum kortsiktig gjeld		12 830	3 652
Sum gjeld		46 817 110	43 864 503
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 909 980	43 007 399



Organisasjonsnr: 921 629 567
OVERVIK PANORAMA 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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

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

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



 BankID Signing
Bjørn Margido Wiggen
2024-04-25

 BankID Signing
Torbjørn Solberg
2024-04-27

 BankID Signing
Tollef Svenkerud
2024-05-08

Årsregnskap 2023

Overvik Panorama 1 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 921 629 567



Resultatregnskap

Overvik Panorama 1 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		0	51 000
Sum driftsinntekter		0	51 000
Annen driftskostnad	1, 2	50 511	52 203
Sum driftskostnader		50 511	52 203
Driftsresultat		(50 511)	(1 203)
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		484	205
Annen rentekostnad		0	6 800
Resultat av finansposter		484	(6 595)
Resultat før skattekostnad		(50 027)	(7 798)
Skattekostnad på resultat	3	0	0
Årsresultat		(50 027)	(7 798)
Overføringer			
Overført til udekket tap	4	(50 027)	(7 798)
Sum overføringer		(50 027)	(7 798)



Balanse

Overvik Panorama 1 AS

Eiendeler	Note	31.12.2023	31.12.2022
Omløpsmidler			
Prosjekter under utvikling	5	45 817 691	42 860 926
Bankinnskudd, kontanter o.l.		92 288	146 474
Sum omløpsmidler		45 909 980	43 007 399
Sum eiendeler		45 909 980	43 007 399



Balanse

Overvik Panorama 1 AS

Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2023	31.12.2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	(937 130)	(887 103)
Sum opptjent egenkapital		(937 130)	(887 103)
Sum egenkapital		(907 130)	(857 103)
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	46 804 280	43 860 851
Sum annen langsiktig gjeld		46 804 280	43 860 851
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 830	3 652
Sum kortsiktig gjeld		12 830	3 652
Sum gjeld		46 817 110	43 864 503
Sum egenkapital og gjeld		45 909 980	43 007 399

Trondheim, 24.04.2024
Styret i Overvik Panorama 1 AS

Bjørn Margido Wiggen
styreleder

Tollef Svenkerud
styremedlem

Torbjørn Sotberg
styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

Prosjekter under utvikling

Tomtekostnad samt medgåtte utviklingskostnader aktiveres i balansen frem til byggestart.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

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

Overvik Panorama 1 AS følger unntaksbestemmelsen for små foretak, og har valgt ikke å bokføre utsatt skattefordel. Ikke bokført utsatt skattefordel pr 31.12.2023 utgjør kr 206 169. Pr 1.1.2023 utgjorde ikke bokført utsatt skattefordel kr 195 163.



Note 1 Ytelser til ledende ansatte m.m.

Antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte.

Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

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

Lån til aksjonærer m.m.

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

Ytelser til ledende personer

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

Styrehonorar

Det er ikke utbetalt honorar til styret.

Note 2 Honorar til revisor

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lovpålagt revisjon inkl mva	49 743	49 005
Andre tjenester inkl mva	0	0
Sum	49 743	49 005

Note 3 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
SKATTEKOSTNAD ORDINÆRT RESULTAT	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	(50 027)	(7 798)
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	(2 943 430)	9 993 238
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	(9 985 440)
SKATTEPLIKTIG INNTEKT	(2 993 457)	0
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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>Endring</u>
--	-------------	-------------	----------------



Varebeholdning	6 806 220	3 862 791	(2 943 430)
SUM	6 806 220	3 862 791	(2 943 430)
Akkumulert fremførbart underskudd	(7 743 353)	(4 749 896)	2 993 457
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	937 133	887 105	(50 027)
UTSATT SKATTEFORDEL (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 4 Egenkapital

	Aksje- kapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 1.1.	30 000	(887 103)	(857 103)
Årets resultat	0	(50 027)	(50 027)
Egenkapital 31.12	30 000	(937 130)	(907 130)

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

Note 5 Pantstillelser og garantier

Bokført verdi av pantsatte eiendeler	2023	2022
Prosjekter under utvikling	45 817 691	42 860 926
Sum	45 817 691	42 860 926

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



Note 6 Aksjonærer

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

Eierstruktur pr 31.12.2023	Forretnings- kontor	Antall aksjer	Eier-/ stemmeandel
<u>Østbyen Utvikling AS</u>	<u>Oslo</u>	<u>30 000</u>	<u>100 %</u>

Konsernregnskap

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

Note 7 Nærstående parter

Gjeld	2023	2022
Gjeld til Østbyen Utvikling AS	46 804 280	43 860 851
Sum	46 804 280	43 860 851



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Overvik Panorama 1 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Overvik Panorama 1 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



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

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: W3W73-JE8PV-EQLZE-VTW6I-MCMON-1COVQ



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."

Løvaas, John Christian

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-21 18:03:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W3W73-JE8PV-EQLZE-VTW6f-MCMON-1COVQ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>