



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 061 315  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LØKENÅSEN PANORAMA AS  
Forretningsadresse: Kompveien 2668  
1940 BJØRKELANGEN

### 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: Thomas Berntsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2024

### 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, 29.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salg av leiligheter og inntektsføring anleggskontrakt		4 175 854	44 096 121
Annen driftsinntekt		0	102 936
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 175 854</b>	<b>44 199 058</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		2 331 084	39 035 746
Lønnskostnad	1	1 431 636	439 345
Avskrivning på varige driftsmidler		0	1 333
Annen driftskostnad	2	2 199 047	1 813 209
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 961 768</b>	<b>41 289 633</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 785 913</b>	<b>2 909 425</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 798	50
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 798</b>	<b>50</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 519 726	1 719 971
Annen rentekostnad		163	12
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 519 889</b>	<b>1 719 983</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 503 091</b>	<b>-1 719 933</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 289 004</b>	<b>1 189 492</b>
Skattekostnad	4	-920 935	261 688
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 368 070</b>	<b>927 804</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til annen egenkapital	5	-3 368 070	927 804
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 368 070</b>	<b>927 804</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Boligeiendommer og tomteområde for utvikling og salg	6, 7	104 618 885	115 818 840
Sum varer		104 618 885	115 818 840
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		93 868	12 076 315
Andre kortsiktige fordringer		56 475	113 375
Sum fordringer		150 343	12 189 689
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		130 167	288 374
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		130 167	288 374
Sum omløpsmidler		104 899 395	128 296 903
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>104 899 395</b>	<b>128 296 903</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	8 333 654	11 701 723
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 333 654</b>	<b>11 701 723</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 333 654</b>	<b>12 701 723</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	1 356 737	2 277 672
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 356 737</b>	<b>2 277 672</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	42 000 000	42 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>42 000 000</b>	<b>42 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>43 356 737</b>	<b>44 277 672</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjon, Byggelån	6	16 589 972	40 205 661
Leverandørgjeld	2	685 843	423 049
Skyldige offentlige avgifter		256 701	179 858
Kortsiktig konserngjeld	3	34 222 967	30 103 241
Annen kortsiktig gjeld		453 520	405 698
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>52 209 004</b>	<b>71 317 508</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>95 565 741</b>	<b>115 595 180</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>104 899 395</b>	<b>128 296 903</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 522745

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 061 315  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LØKENÅSEN PANORAMA AS  
Forretningsadresse: Kompveien 2668  
1940 BJØRKELANGEN

#### 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: Thomas Berntsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2024

#### 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 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, 25.06.2024

---

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: 916 061 315  
LØKENÅSEN PANORAMA AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salg av leiligheter og inntektsføring anleggskontrakt		4 175 854	44 096 121
Annen driftsinntekt		0	102 936
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 175 854</b>	<b>44 199 058</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		2 331 084	39 035 746
Lønnskostnad	1	1 431 636	439 345
Avskrivning på varige driftsmidler		0	1 333
Annen driftskostnad	2	2 199 047	1 813 209
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 961 768</b>	<b>41 289 633</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 785 913</b>	<b>2 909 425</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 798	50
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 798</b>	<b>50</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 519 726	1 719 971
Annen rentekostnad		163	12
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 519 889</b>	<b>1 719 983</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 503 091</b>	<b>-1 719 933</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 289 004</b>	<b>1 189 492</b>
Skattekostnad	4	-920 935	261 688
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 368 070</b>	<b>927 804</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til annen egenkapital	5	-3 368 070	927 804
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 368 070</b>	<b>927 804</b>



Organisasjonsnr: 916 061 315  
LØKENÅSEN PANORAMA AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			
		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Boligeiendommer og tomteområde for utvikling og salg			
	6, 7	104 618 885	115 818 840
Sum varer		104 618 885	115 818 840
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		93 868	12 076 315
Andre kortsiktige fordringer			
		56 475	113 375
Sum fordringer		150 343	12 189 689
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd			
		130 167	288 374
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		130 167	288 374
Sum omløpsmidler		104 899 395	128 296 903
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>104 899 395</b>	<b>128 296 903</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital			
	5, 8	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	8 333 654	11 701 723
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 333 654</b>	<b>11 701 723</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 333 654</b>	<b>12 701 723</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	1 356 737	2 277 672
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>1 356 737</b>	<b>2 277 672</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	42 000 000	42 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>42 000 000</b>	<b>42 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>43 356 737</b>	<b>44 277 672</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjon, Byggelån	6	16 589 972	40 205 661
Leverandørgjeld	2	685 843	423 049
Skyldige offentlige avgifter		256 701	179 858
Kortsiktig konserngjeld	3	34 222 967	30 103 241
Annen kortsiktig gjeld		453 520	405 698
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>52 209 004</b>	<b>71 317 508</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>95 565 741</b>	<b>115 595 180</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>104 899 395</b>	<b>128 296 903</b>



Organisasjonsnr: 916 061 315  
LØKENÅSEN PANORAMA AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring er salg av leiligheter og inntektsføring av anleggskontrakt. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Anlegg/prosjekt under utførelse Anlegg er ført ved løpende avregning, slik at inntekt resultatføres i takt med fullføring av prosjektene. Fullføringsgraden måles som andel påløpte kostnader av totalt estimerte kostnader. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

0.50

## Note

1

### Spesifisering av resultatregnskapet

#### Lønnskostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
	1042839.00	258969.00
Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
	317154.00	142973.00
Andre ytelser	Årets	Fjorårets
	71643.00	37403.00
Sum lønnskostnader	Årets	Fjorårets
	1431636.00	439345.00



## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

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

## Note

2

### Konsern, tilknyttet selskap m.v.

#### Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

#### Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

#### Morselskapet sitt navn

#### Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

#### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

#### Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

#### Fordringer

<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>
---	--------------	------------------

#### Kortsiktig gjeld

<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>
---	--------------	------------------

#### Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

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

<u>Garantier</u>	<u>Beløp</u>
------------------	--------------



## Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Det er leid inn prosjektledelse fra TAB Gruppen AS i 2023. Til sammen er det fakturert NOK 435 900 inkl. mva. Prosjektledelsen er avtalefestet og baserer seg på normale forretningsmessige vilkår. Av leverandørgjeld pr. 31.12.2023 på samlet NOK 685 643 utgjør NOK 89 606 til TAB Gruppen AS.

## Note

### Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

### Mer om fordringer

## Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

### Mer om finansielle instrumenter

### Beskrivelse av finansielle derivater

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

## Note

6

### Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt  
42000000.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler  
58589972.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler  
104618885.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

### Mer om gjeld

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



BDO AS  
Furusethgata 10  
2050 Jessheim

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Løkenåsen Panorama AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Løkenåsen Panorama 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.

### 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 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

Kristen Elstad  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FQDCC-IU2DK-ZLED4-LUEO-0EAFM-V75OW



# 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."

## Elstad, Kristen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-262183

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-14 16:12:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FQDQC-IU2DK-ZLED4-IJUEO-0EAFM-V75OW

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>



**Årsregnskap**  
**for**  
**Løkenåsen Panorama AS**

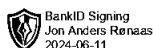
Org.nr 916 061 315

**2023**



Utarbeidet av

**wepe** | **Tenk.  
Regn.  
Skap.**





LØKENÅSEN PANORAMA AS  
916 061 315

## Resultatregnskap


	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salg av leiligheter og inntektsføring anleggskontrakt		4 175 854	44 096 121
Annen driftsinntekt		0	102 936
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 175 854</b>	<b>44 199 058</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		-2 331 084	-39 035 746
Lønnskostnad	1	-1 431 636	-439 345
Avskrivning på varige driftsmidler		0	-1 333
Annen driftskostnad	2	-2 199 047	-1 813 209
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-5 961 768</b>	<b>-41 289 633</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 785 913</b>	<b>2 909 425</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		16 798	50
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 798</b>	<b>50</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-2 519 726	-1 719 971
Annen rentekostnad		-163	-12
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-2 519 889</b>	<b>-1 719 983</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 503 091</b>	<b>-1 719 933</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-4 289 004</b>	<b>1 189 492</b>
Skattekostnad	4	920 935	-261 688
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 368 070</b>	<b>927 804</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til annen egenkapital	5	-3 368 070	927 804
<b>Sum overføringer</b>		<b>-3 368 070</b>	<b>927 804</b>



LØKENÅSEN PANORAMA AS  
916 061 315

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Boligeiendommer og tomteområde for utvikling og salg	6, 7	104 618 885	115 818 840
<b>Sum varer</b>		<b>104 618 885</b>	<b>115 818 840</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		93 868	12 076 315
Andre kortsiktede fordringer		56 475	113 375
<b>Sum fordringer</b>		<b>150 343</b>	<b>12 189 689</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		130 167	288 374
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>130 167</b>	<b>288 374</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>104 899 395</b>	<b>128 296 903</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>104 899 395</b>	<b>128 296 903</b>

 BankID Signing  
Jon Anders Rønneaa  
2024-06-11

 BankID Signing  
Nils Erik Hansen  
2024-06-07

 BankID Signing  
Thomas Berntsen  
2024-06-07



LØKENÅSEN PANORAMA AS  
916 061 315

## Balanse

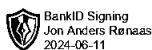
	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	8 333 654	11 701 723
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 333 654</b>	<b>11 701 723</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 333 654</b>	<b>12 701 723</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning og forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	1 356 737	2 277 672
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 356 737</b>	<b>2 277 672</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjon	6	42 000 000	42 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>42 000 000</b>	<b>42 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjon, Byggelån	6	16 589 972	40 205 661
Leverandørgjeld	2	685 843	423 049
Skyldige offentlige avgifter		256 701	179 858
Kortsiktig konserngjeld	3	34 222 967	30 103 241
Annen kortsiktig gjeld		453 520	405 698
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>52 209 004</b>	<b>71 317 508</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>95 565 741</b>	<b>115 595 180</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>104 899 395</b>	<b>128 296 903</b>

Bjørkelangen, 7. juni 2024

Jon Anders Rønaas  
styrets leder

Nils Erik Hansen  
styremedlem

Thomas Andre Berntsen  
styremedlem / daglig leder





LØKENÅSEN PANORAMA AS  
916 061 315

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

### Salgsinntekter

Inntektsføring er salg av leiligheter og inntektsføring av anleggskontrakt.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominell beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Anlegg/prosjekt under utførelse

Anlegg er ført ved løpende avregning, slik at inntekt resultatføres i takt med fullføring av prosjektene. Fullføringsgraden måles som andel påløpte kostnader av totalt estimerte kostnader.

### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

### Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0,5

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

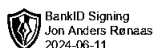
### Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	1 042 839	258 969
Arbeidsgiveravgift	317 154	142 973
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	71 643	37 403
<b>Sum</b>	<b>1 431 636</b>	<b>439 345</b>

### Note 2 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

#### Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Det er leid inn prosjektledelse fra TAB Gruppen AS i 2023. Til sammen er det fakturert NOK 435 900 inkl. mva. Prosjektledelsen er avtalefestet og baserer seg på normale forretningsmessige vilkår. Av leverandørgjeld pr. 31.12.2023 på samlet NOK 685 643 utgjør NOK 89 606 til TAB Gruppen AS.





LØKENÅSEN PANORAMA AS  
916 061 315

## Note 3 - Konserngjeld, lån fra eierselskapene

Selskapet er gjeld/innlån fra eierselskapene;

	2023	2022
TAB Gruppen AS	17 148 740	15 353 601
Rønaas Gruppen AS	13 119 254	11 746 079
Neka Invest AS	3 354 973	3 003 561
	33 622 967	30 103 241

Lånene er avtalesfestet og rente beregnes. Følgende renter er tillagt saldo:

	2023	2022
TAB Gruppen AS	1 285 138	877 300
Rønaas Gruppen AS	983 176	671 596
Neka Invest AS	251 412	171 075
	2 519 726	1 719 971

I tillegg har selskapet et kortsiktig lån til

	2023	2022
Sentrum Vest AS	600 000	0

Sentrum Vest AS eies av Håøy Eiendom AS, som igjen eies av TAB Gruppen AS og Rønaas Gruppen AS.

## Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

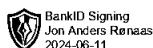
Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Omløpsmidler	13 131 397	15 437 468	-2 306 071
Fremførbart underskudd	-2 778 341	-9 270 480	6 492 139
Kortsiktig gjeld	0	0	0
Andel skattepliktig avsatt utbytte	0	0	0
<b>Netto forskjeller</b>	<b>10 353 056</b>	<b>6 166 988</b>	<b>4 186 068</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>10 353 056</b>	<b>6 166 988</b>	<b>4 186 068</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %</b>	<b>2 277 672</b>	<b>1 356 737</b>	<b>920 935</b>

## Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	1 000 000	11 701 723	12 701 723
Årsresultat	0	-3 368 070	-3 368 070
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>1 000 000</b>	<b>8 333 654</b>	<b>9 333 654</b>





LØKENÅSEN PANORAMA AS  
916 061 315

## Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

	<b>Beløp</b>
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	42 000 000
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	58 589 972
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	104 618 885
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

## Note 7 - Anlegg under oppføring - leiligheter/bolig

Anlegg under oppføring er regnskapsført ved løpende avregning slik at inntekter resultatføres i takt med fullføring av prosjekter.

Fullføringsgraden måles som andel påløpte kostnader av totale estimerte kostnader.

<b>Anlegg under utførelse, ikke solgte/kontraktfestede</b>	<b>2023</b>
Antall gjenstående leiligheter	4
Samlet påløpte kostnader, balanseført	19 810 900
Samlet estimerte inntekter	21 215 000

Kostnader på prosjekter som ikke er påbegynt er balanseført;

Anlegg under utførelse, ikke påbegynt	25 480 881
Anlegg under utførelse, tomteområde	59 327 104

Samlet anleggsprosjekter NOK 104 618 885.

## Note 8 - Aksjekapital

<b>Aksjeklasse</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Aksjenes pålydende</b>	<b>Bokført verdi</b>
Ordinære	1 000 000	1	1 000 000

<b>Aksjonærer</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel %</b>	<b>Aksjeklasse</b>
TAB GRUPPEN AS	510 000	51,00	Ordinære
RØNAAS GRUPPEN AS	390 000	39,00	Ordinære
NEKA INVEST AS	100 000	10,00	Ordinære
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000 000</b>	<b>100</b>	

