



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 159 858
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SJUSJØEN PANORAMA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Rådhusgata 23
0158 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Benn Harald Eidissen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 24.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	6		
Annen driftskostnad	6	31 908	39 036
Sum kostnader		31 908	39 036
Driftsresultat		-31 908	-39 036
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		110 056	1 739 489
Annen renteinntekt		50	5
Annen finansinntekt		8 193 500	
Sum finansinntekter		8 303 606	1 739 494
Annen rentekostnad		5	3
Annen finanskostnad		11 925	
Sum finanskostnader		11 930	3
Netto finans		8 291 676	1 739 491
Ordinært resultat før skattekostnad		8 259 768	1 700 455
Skattekostnad på ordinært resultat	8		
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 259 768	1 700 455
Årsresultat		8 259 768	1 700 455
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 259 768	1 700 455
Totalresultat		8 259 768	1 700 455
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		8 187 000	
Udekket tap		72 412	1 700 455
Overføringer til/fra annen egenkapital		356	
Sum overføringer og disponeringer		8 259 768	1 700 455



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	19 923 798	19 923 798
Lån til foretak i samme konsern	2		
Sum finansielle anleggsmidler		19 923 798	19 923 798
Sum anleggsmidler		19 923 798	19 923 798
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	2	8 303 556	1 739 489
Sum fordringer		8 303 556	1 739 489
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	46 562	-305
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		46 562	-305
Sum omløpsmidler		8 350 118	1 739 184
SUM EIENDELER		28 273 916	21 662 982
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4, 5	17 800 000	17 800 000
Sum innskutt egenkapital		17 800 000	17 800 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		356	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Udekket tap			72 412
Sum opptjent egenkapital		356	-72 412
Sum egenkapital	5	17 800 356	17 727 588
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	2 286 560	3 926 049
Sum annen langsiktig gjeld		2 286 560	3 926 049
Sum langsiktig gjeld		2 286 560	3 926 049
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			9 345
Betalbar skatt	8		
Annen kortsiktig gjeld		8 187 000	
Sum kortsiktig gjeld		8 187 000	9 345
Sum gjeld		10 473 560	3 935 394
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 273 916	21 662 982



**Sjusjøen Panorama Eiendom
AS**

2016

Organisasjonsnummer

990 159 858

- Årsberetning
- Årsregnskap
 - resultatregnskap
 - balanse
 - noter
- Revisjonsberetning



SJUSJØEN PANORAMA EIENDOM AS

Årsberetning 2016

Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapet Sjusjøen Panorama Eiendom AS har sitt forretningskontor i Oslo kommune og selskapets virksomhet er eiendomsutvikling, samt kjøp og salg av fast eiendom. Selskapets datterselskap, Sjusjøen Panorama Utvikling AS bygger fritidsleiligheter på Sjusjøen for videresalg.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2016 for Sjusjøen Panorama Eiendom AS er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Utvikling, resultat og stilling

Årsregnskapet for 2016 viser et overskudd på kr. 8.259.768,- som foreslås disponert slik:

Avsatt til dekning av tidl. udekket tap	kr. 72.412,-
Avsatt til utbytte	kr. 8.187.000,-
Avsatt til annen egenkapital	<u>kr. 356,-</u>
Sum	<u>kr. 8.259.768,-</u>

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet med tilhørende noter et rettviseende bilde av resultatet for 2016 og stillingen pr. 31.12.2016. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning ved bedømmelsen av selskapet.

Arbeidsmiljø og likestilling


Selskapet hadde ved årsskiftet ingen ansatte og en redegjørelse for arbeidsmiljø og likestilling utgår således.

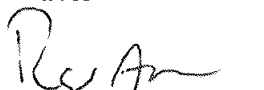
Ytre miljø

Etter det styret kjenner til driver ikke selskapet noen virksomhet som har vesentlig negativ innvirkning på det ytre miljø.


Oslo, 23. februar 2017

I styret for Sjusjøen Panorama Eiendom AS


Benn Harald Eidissen
Styrets leder


Roger Adolfsen
Styremedlem


Eivolf Pettersen
Styremedlem


Lars Martin Nilsson
Daglig leder



Resultatregnskap

Sjusjøen Panorama Eiendom AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2016	2015
DRIFTSKOSTNADER			
Andre driftskostnader	6	31 908	39 036
SUM DRIFTSKOSTNADER		31 908	39 036
DRIFTSRESULTAT		-31 908	-39 036
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		110 056	1 739 489
Renteinntekter		50	5
Andre finansinntekter		8 193 500	0
Rentekostnader		5	3
Andre finanskostnader		11 925	0
RESULTAT AV FINANSPOSTER		8 291 676	1 739 491
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		8 259 768	1 700 455
ÅRETS RESULTAT		8 259 768	1 700 455
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		-72 412	-1 700 455
Avsatt til utbytte		8 187 000	0
Avsatt til annen egenkapital		356	0
		8 259 768	1 700 455



Balanse

Sjusjøen Panorama Eiendom AS			
EIENDELER	Note	2016	2015
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	2	19 923 798	19 923 798
SUM ANLEGGSMIDLER		<u>19 923 798</u>	<u>19 923 798</u>
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige konsernfordringer	2	8 303 556	1 739 489
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	46 562	-305
SUM OMLØPSMIDLER		<u>8 350 118</u>	<u>1 739 184</u>
SUM EIENDELER		<u>28 273 916</u>	<u>21 662 982</u>

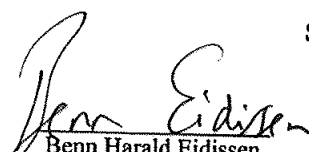


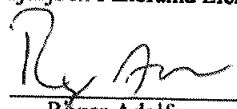
Balanse


Sjusjøen Panorama Eiendom AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2016	2015
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	17 800 000	17 800 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		356	0
Udekket tap		0	-72 412
SUM EGENKAPITAL	5	17 800 356	17 727 588
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskaper	2	2 286 560	3 926 049
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	9 345
Skyldig utbytte		8 187 000	0
SUM GJELD		10 473 560	3 935 394
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 273 916	21 662 982


Oslo, 23.02.2017

Styret i Sjusjøen Panorama Eiendom AS


Benn Harald Eidissen
Styrets leder


Røger Adolfsen
Styremedlem


Eivolf Pettersen
Styremedlem


Lars Martin Nilsson
Daglig leder



Sjusjøen Panorama Eiendom AS Noter til regnskapet 2016

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk for små foretak.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 25% / 24% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

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 for de enkelte fordringene.



Sjusjøen Panorama Eiendom AS Noter til regnskapet 2016

Note 2 Investering i datterselskap

Aksjer i datterselskap er oppført til historisk kost.

Datterselskapets navn:	Sjusjøen Panorama Utvikling AS
Forretningskontor:	Rådhusgata 23, 0154 Oslo
Eier/Stemmeandel:	100 %
Egenkapital 01.01.:	19 925 198
Årets resultat:	8 276 042
Egenkapital 31.12.:	19 925 198

Mellomværende med datterselskap utgjør:

	2016	2015
Fordringer	8 303 556	1 739 489
Gjeld	2 286 560	3 926 049

Gjelden er ikke renteberegnet. Det er ikke avtalt tidspunkt for innfrielse eller stillet sikkerhet for lånet.

Andre kortsiktige konsernfordringer er i sin helhet tilgode konsernbidrag og utbytte.

Konsernregnskap er ikke utarbeidet i medhold av regnskapslovens §3-2(4).

Note 3 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2016	2015
I posten inngår bundne bankinnskudd med følgende beløp:	0	0

Skyldig skattetrekk pr. 31.12. utgjør kr. 0,-

Note 4 Aksjekapital

Aksjekapitalen i Sjusjøen Panorama Eiendom AS pr. 31.12 består av følgende aksjonærer:

	Antall aksjer	Pålydende pr. aksje	Eierandel i prosent
Norlandia Eiendomsutvikling	7 950 314	1	44,66
Eidissen Consult AS	4 742 703	1	26,64
Norica AS	937 075	1	5,26
Øvrige <5%	4 169 908	1	23,44
Sum	17 800 000	1	100,00

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.



Sjusjøen Panorama Eiendom AS Noter til regnskapet 2016

Aksjer eiet av styremedlemmer og daglig leder jf. RL §7-42

Benn Harald Eidissen, indirekte eid	Styrets leder	4 724 703
Roger Adolfsen, indirekte eid	Styremedlem	8 237 562
Eiolf Pettersen, indirekte eid	Styremedlem	937 075

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2016	17 800 000	0	-72 412	17 727 588
Årets resultat		8 187 356	72 412	8 259 768
Avsatt utbytte		-8 187 000		-8 187 000
Pr 31.12.2016	17 800 000	356	0	17 800 356

Note 6 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2016. Det er ikke utbetalt honorar til styre eller daglig leder i 2016.

OTP

Da selskapet ikke har ansatte, har det heller ikke vært nødvendig å tegne lovpålagt tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2016 utgjør kr 24 750 inkl mva.

Revisjon	10 500
Teknisk regnskapsbistand	7 800
Andre tjenester	6 450
Sum	<u>24 750</u>

Note 7 Andre finansinntekter

Andre finansinntekter er i sin helhet mottatt utbytte fra sitt heleide datterselskap.



Sjusjøen Panorama Eiendom AS Noter til regnskapet 2016

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2016	2015
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	8 259 768	1 700 455
Permanente forskjeller	-8 193 500	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-66 268	-1 700 455
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-27 514	-469 662
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	27 514	469 662
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:

	2016	2015	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-66 268	-66 268
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	-66 268	-66 268
Utsatt skattefordel (24 % / 25 %)	0	-16 567	-16 567

I samsvar med god regnskapsskikk for små foretak kan utsatt skattefordel unnlates balanseført. Dette alternativet er valgt.

Note 9 Pantstillelser, garantiansvar o.l

Selskapet har stillet selvskylderkausjon, oppad begrenset til kr. 10 mill. for garantiramme i datterselskap.



BDO AS
Kniveveien 31
3036 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sjusjøen Panorama Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sjusjøen Panorama Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2016, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av mistligheter 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 revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av mistligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes mistligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av mistligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden mistligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen.



Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

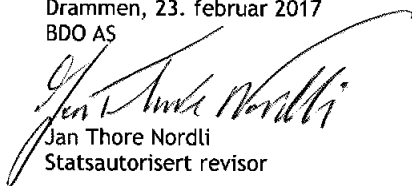
Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Drammen, 23. februar 2017
BDO AS



Jan Thore Nordli
Statsautorisert revisor