



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 628 061
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LILLEAKER PANORAMA AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Kwc AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	17 396 488	13 582 182
Sum inntekter		17 396 488	13 582 182
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		
Annen driftskostnad	3	447 092	80 107
Sum kostnader		447 092	80 107
Driftsresultat		16 949 396	13 502 076
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 280	11 409
Sum finansinntekter		27 280	11 409
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 185 602	7 705 380
Annen rentekostnad		16 933	111
Annen finanskostnad			2 371
Sum finanskostnader		10 202 535	7 707 862
Netto finans		-10 175 255	-7 696 454
Resultat før skattekostnad		6 774 141	5 805 622
Skattekostnad på resultat	4	1 493 906	1 276 941
Årsresultat	5	5 280 235	4 528 681
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 280 235	4 528 681
Totalresultat		5 280 235	4 528 681
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5		
Avsatt til annen egenkapital		5 280 235	4 528 681



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer		5 280 235	4 528 681



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Utsatt skattefordel	4	260 245	267 945
Sum immaterielle eiendeler		260 245	267 945
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	131 000 732	131 000 732
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	6		
Sum varige driftsmidler		131 000 732	131 000 732
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	2	42 224 158	25 705 916
Sum finansielle anleggsmidler		42 224 158	25 705 916
Sum anleggsmidler		173 485 135	156 974 593
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			79 492
Andre kortsiktige fordringer			300 000
Sum fordringer			379 492
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		660 068	567 430
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		660 068	567 430
Sum omløpsmidler		660 068	946 921
SUM EIENDELER		174 145 203	157 921 514

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital	5	30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 387 992	9 107 758
Sum opptjent egenkapital	5	14 387 992	9 107 758
Sum egenkapital	5	14 417 992	9 137 758
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	157 111 063	129 175 461
Øvrig langsiktig gjeld		1 058 036	671 356
Sum annen langsiktig gjeld		158 169 099	129 846 817
Sum langsiktig gjeld		158 169 099	129 846 817
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 898	10 725
Betalbar skatt	4	1 486 206	1 375 941
Annen kortsiktig gjeld		52 008	17 550 274
Sum kortsiktig gjeld		1 558 112	18 936 940
Sum gjeld		159 727 211	148 783 757
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		174 145 203	157 921 514



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 432718

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 628 061
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LILLEAKER PANORAMA AS
Forretningsadresse: Silurveien 2
0380 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Kwc AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 27.05.2025



Organisasjonsnr: 918 628 061
LILLEAKER PANORAMA AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	17 396 488	13 582 182
Sum inntekter		17 396 488	13 582 182
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		
Annen driftskostnad	3	447 092	80 107
Sum kostnader		447 092	80 107
Driftsresultat		16 949 396	13 502 076
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 280	11 409
Sum finansinntekter		27 280	11 409
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 185 602	7 705 380
Annen rentekostnad		16 933	111
Annen finanskostnad			2 371
Sum finanskostnader		10 202 535	7 707 862
Netto finans		-10 175 255	-7 696 454
Resultat før skattekostnad		6 774 141	5 805 622
Skattekostnad på resultat	4	1 493 906	1 276 941
Årsresultat	5	5 280 235	4 528 681
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 280 235	4 528 681
Totalresultat		5 280 235	4 528 681
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5		
Avsatt til annen egenkapital		5 280 235	4 528 681
Sum overføringer og disponeringer		5 280 235	4 528 681



Organisasjonsnr: 918 628 061
LILLEAKER PANORAMA AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Utsatt skattefordel	4	260 245	267 945
Sum immaterielle eiendeler		260 245	267 945
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	131 000 732	131 000 732
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	6		
Sum varige driftsmidler		131 000 732	131 000 732
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	2	42 224 158	25 705 916
Sum finansielle anleggsmidler		42 224 158	25 705 916
Sum anleggsmidler		173 485 135	156 974 593
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			79 492
Andre kortsiktige fordringer			300 000
Sum fordringer			379 492
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		660 068	567 430
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		660 068	567 430
Sum omløpsmidler		660 068	946 921
SUM EIENDELER		174 145 203	157 921 514
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	30 000



Sum innskutt egenkapital	5	30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 387 992	9 107 758
Sum opptjent egenkapital	5	14 387 992	9 107 758
Sum egenkapital	5	14 417 992	9 137 758
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	157 111 063	129 175 461
Øvrig langsiktig gjeld		1 058 036	671 356
Sum annen langsiktig gjeld		158 169 099	129 846 817
Sum langsiktig gjeld		158 169 099	129 846 817
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 898	10 725
Betalbar skatt	4	1 486 206	1 375 941
Annen kortsiktig gjeld		52 008	17 550 274
Sum kortsiktig gjeld		1 558 112	18 936 940
Sum gjeld		159 727 211	148 783 757
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		174 145 203	157 921 514



Organisasjonsnr: 918 628 061
LILLEAKER PANORAMA AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Lilleaker Panorama AS

Årsrapport for 2024

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter til årsregnskapet

Revisjonsberetning



RESULTATREGNSKAP

LILLEAKER PANORAMA AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt	2	17 396 488	13 582 182
Sum driftsinntekter		17 396 488	13 582 182
Annen driftskostnad	3	447 092	80 107
Sum driftskostnader		447 092	80 107
Driftsresultat		16 949 396	13 502 076
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		27 280	11 409
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 185 602	7 705 380
Annen rentekostnad		16 933	111
Annen finanskostnad		0	2 371
Resultat av finansposter		-10 175 255	-7 696 454
Resultat før skattekostnad		6 774 141	5 805 622
Skattekostnad på resultat	4	1 493 906	1 276 941
Resultat		5 280 235	4 528 681
Årsresultat	5	5 280 235	4 528 681
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		5 280 235	4 528 681
Sum overføringer		5 280 235	4 528 681



BALANSE

LILLEAKER PANORAMA AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	260 245	267 945
Sum immaterielle eiendeler		260 245	267 945
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	131 000 732	131 000 732
Sum varige driftsmidler		131 000 732	131 000 732
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer	2	42 224 158	25 705 916
Sum finansielle anleggsmidler		42 224 158	25 705 916
Sum anleggsmidler		173 485 135	156 974 593
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	79 492
Andre kortsiktige fordringer		0	300 000
Sum fordringer		0	379 492
Bankinnskudd, kontanter o.l.		660 068	567 430
Sum omløpsmidler		660 068	946 921
Sum eiendeler		174 145 203	157 921 514



BALANSE

LILLEAKER PANORAMA AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital	5	30 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		14 387 992	9 107 758
Sum opptjent egenkapital	5	14 387 992	9 107 758
Sum egenkapital	5	14 417 992	9 137 758
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	7	157 111 063	129 175 461
Øvrig langsiktig gjeld		1 058 036	671 356
Sum annen langsiktig gjeld		158 169 099	129 846 817
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		19 898	10 725
Betalbar skatt	4	1 486 206	1 375 941
Annen kortsiktig gjeld		52 008	17 550 274
Sum kortsiktig gjeld		1 558 112	18 936 940
Sum gjeld		159 727 211	148 783 757
Sum egenkapital og gjeld		174 145 203	157 921 514

Oslo, 08.04.2025
Styret i Lilleaker Panorama AS

Paul Børseth
styreleder



Noter til årsregnskapet

Lilleaker Panorama AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntekter fra salg av eiendom resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført til kjøper.

Selskapet har inngått opsjonsavtale om salg av utviklingstomt. Inntekter knyttet til opsjonsavtalen er knyttet til markedsrente med et marginpåslag, inntektsføring skjer løpende i tråd med opptjeningsprinsippet. Opptjente inntekter balanseføres som fordringer.

Ved salg av tomt er det avtale om at det gis en selgerkreditt for deler av vederlaget. Selgerkreditten forrentes med samme vilkår som opsjonsinntekter. Inntektsføring skjer løpende i tråd med opptjeningsprinsippet. .

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, 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 etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

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. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Konsernregnskap

Selskapet inngår i Urban Property konsern, med Urban Property Holding AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via Regnskapsregisteret.



Noter til årsregnskapet

Lilleaker Panorama AS

Note 2 Tomteopsjoner

Selskapet har inngått opsjonsavtale med Selvaag Bolig Lilleaker AS om salg av utviklingstomt. Opsjonspremien beregnes som 3 mnd NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig med Lilleaker Panorama AS sin anskaffelseskost på tomten som grunnlag for beregning. Opsjonspremien akkumuleres og presenteres som andre langsiktig fordringer frem til overtakelse av tomten.

Note 3 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2024. Det er i 2024 kostnadsført en godtgjørelse på kr 23 000 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon og kr 0 inkl. mva i annen bistand fra revisor.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 486 206	1 375 941
Endring i utsatt skattefordel	7 700	-99 000
Skattekostnad ordinært resultat	1 493 906	1 276 941
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	6 774 141	5 805 622
Permanente forskjeller	16 343	-1 346
Endring i midlertidige forskjeller	-35 000	450 000
Skattepliktig inntekt	6 755 483	6 254 276
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 486 206	1 375 941
Sum betalbar skatt i balansen	1 486 206	1 375 941

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Fordringer	-415 000	-450 000	-35 000
Sum	-415 000	-450 000	-35 000
Avskåret rentefradrag	-767 931	-767 931	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 182 931	-1 217 931	-35 000
Utsatt skattefordel (22 %)	-260 245	-267 945	-7 700



Noter til årsregnskapet

Lilleaker Panorama AS

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	30 000	9 107 758	9 137 758
Årets resultat	0	5 280 235	5 280 235
Egenkapital 31.12.	30 000	14 387 992	14 417 992

Note 6 Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	130 000 732	1 000 000	131 000 732
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	130 000 732	1 000 000	131 000 732
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0	0
Bokført verdi 31.12.2024	130 000 732	1 000 000	131 000 732
Årets avskrivninger	0	0	0
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2024	0	0	0
Avskrivningsplan	Ingen	Ingen	

Eiendommene skal benyttes til boligutvikling og avskrives ikke.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Langsiktig gjeld til konsernselskap	2024	2023
Urban Property Eier AS	157 111 063	129 175 461
Sum	157 111 063	129 175 461



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Lilleaker Panorama AS Årsregnskap.pdf

Name	Method	Signed at
Børseth, Paul	BANKID	2025-04-08 16:32 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: E454CDAC5E94402F80FB321EB2A0A169



Lilleaker Panorama AS

Årsrapport for 2024

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter til årsregnskapet

Revisjonsberetning



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
E454CDAC5E94402F80FB321EB2A0A169



RESULTATREGNSKAP

LILLEAKER PANORAMA AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt	2	17 396 488	13 582 182
Sum driftsinntekter		17 396 488	13 582 182
Annen driftskostnad	3	447 092	80 107
Sum driftskostnader		447 092	80 107
Driftsresultat		16 949 396	13 502 076
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		27 280	11 409
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 185 602	7 705 380
Annen rentekostnad		16 933	111
Annen finanskostnad		0	2 371
Resultat av finansposter		-10 175 255	-7 696 454
Resultat før skattekostnad		6 774 141	5 805 622
Skattekostnad på resultat	4	1 493 906	1 276 941
Resultat		5 280 235	4 528 681
Årsresultat	5	5 280 235	4 528 681
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		5 280 235	4 528 681
Sum overføringer		5 280 235	4 528 681

LILLEAKER PANORAMA AS

SIDE 2



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
E454CDAC5E94402F80FB321EB2A0A169



BALANSE

LILLEAKER PANORAMA AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	260 245	267 945
Sum immaterielle eiendeler		260 245	267 945
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	131 000 732	131 000 732
Sum varige driftsmidler		131 000 732	131 000 732
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer	2	42 224 158	25 705 916
Sum finansielle anleggsmidler		42 224 158	25 705 916
Sum anleggsmidler		173 485 135	156 974 593
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	79 492
Andre kortsiktige fordringer		0	300 000
Sum fordringer		0	379 492
Bankinnskudd, kontanter o.l.		660 068	567 430
Sum omløpsmidler		660 068	946 921
Sum eiendeler		174 145 203	157 921 514

LILLEAKER PANORAMA AS

SIDE 3



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
E454CDAC5E94402F80FB321EB2A0A169



BALANSE

LILLEAKER PANORAMA AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital	5	30 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		14 387 992	9 107 758
Sum opptjent egenkapital	5	14 387 992	9 107 758
Sum egenkapital	5	14 417 992	9 137 758
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	7	157 111 063	129 175 461
Øvrig langsiktig gjeld		1 058 036	671 356
Sum annen langsiktig gjeld		158 169 099	129 846 817
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		19 898	10 725
Betalbar skatt	4	1 486 206	1 375 941
Annen kortsiktig gjeld		52 008	17 550 274
Sum kortsiktig gjeld		1 558 112	18 936 940
Sum gjeld		159 727 211	148 783 757
Sum egenkapital og gjeld		174 145 203	157 921 514

Oslo, 08.04.2025
Styret i Lilleaker Panorama AS

Paul Børseth
styreleder

LILLEAKER PANORAMA AS

SIDE 4



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
E454CDAC5E94402F80FB321EB2A0A169



Noter til årsregnskapet

Lilleaker Panorama AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntekter fra salg av eiendom resultatføres når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og avkastning er overført til kjøper.

Selskapet har inngått opsjonsavtale om salg av utviklingstomt. Inntekter knyttet til opsjonsavtalen er knyttet til markedsrente med et marginpåslag, inntektsføring skjer løpende i tråd med opptjeningsprinsippet. Opptjente inntekter balanseføres som fordringer.

Ved salg av tomt er det avtale om at det gis en selgerkreditt for deler av vederlaget. Selgerkreditten forrentes med samme vilkår som opsjonsinntekter. Inntektsføring skjer løpende i tråd med opptjeningsprinsippet. .

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, 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 etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

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. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Konsemregnskap

Selskapet inngår i Urban Property konsern, med Urban Property Holding AS (Silurveien 2, 0380 Oslo) som morselskap og ansvarlig for konsernregnskapet. Regnskapene gjøres tilgjengelig via Regnskapsregisteret.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
E454CDAC5E94402F80FB321EB2A0A169



Noter til årsregnskapet

Lilleaker Panorama AS

Note 2 Tomteopsjoner

Selskapet har inngått opsjonsavtale med Selvaag Bolig Lilleaker AS om salg av utviklingstomt. Opsjonspremien beregnes som 3 mnd NIBOR pluss en margin på 3,75 prosent årlig med Lilleaker Panorama AS sin anskaffelseskost på tomten som grunnlag for beregning. Opsjonspremien akkumuleres og presenteres som andre langsiktig fordringer frem til overtakelse av tomten.

Note 3 Lønnskostnader, pensjon, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Styret har ikke mottatt noen godtgjørelse i 2024. Det er i 2024 kostnadsført en godtgjørelse på kr 23 000 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon og kr 0 inkl. mva i annen bistand fra revisor.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 486 206	1 375 941
Endring i utsatt skattefordel	7 700	-99 000
Skattekostnad ordinært resultat	1 493 906	1 276 941
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	6 774 141	5 805 622
Permanente forskjeller	16 343	-1 346
Endring i midlertidige forskjeller	-35 000	450 000
Skattepliktig inntekt	6 755 483	6 254 276
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 486 206	1 375 941
Sum betalbar skatt i balansen	1 486 206	1 375 941

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Fordringer	-415 000	-450 000	-35 000
Sum	-415 000	-450 000	-35 000
Avskåret rentefradrag	-767 931	-767 931	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 182 931	-1 217 931	-35 000
Utsatt skattefordel (22 %)	-260 245	-267 945	-7 700



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
E454CDAC5E94402F80FB321EB2A0A169



Noter til årsregnskapet

Lilleaker Panorama AS

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	30 000	9 107 758	9 137 758
Årets resultat	0	5 280 235	5 280 235
Egenkapital 31.12.	30 000	14 387 992	14 417 992

Note 6 Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	130 000 732	1 000 000	131 000 732
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	130 000 732	1 000 000	131 000 732
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0	0
Bokført verdi 31.12.2024	130 000 732	1 000 000	131 000 732
Årets avskrivninger	0	0	0
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2024	0	0	0

Avskrivningsplan

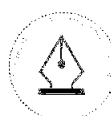
Ingen

Ingen

Eiendommene skal benyttes til boligutvikling og avskrives ikke.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Langsiktig gjeld til konsernselskap	2024	2023
Urban Property Eier AS	157 111 063	129 175 461
Sum	157 111 063	129 175 461



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
E454CDAC5E94402F80FB321EB2A0A169



Til generalforsamlingen i Lilleaker Panorama AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lilleaker Panorama AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 8. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



 Securely signed with Brevio

Lilleaker Panorama AS

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2025-04-28 10:51

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.