



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2017 - 31.12.2017
-------------------------	-------------------------

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:	13.03.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	5		
Annen driftskostnad	5	64 946	31 908
Sum kostnader		64 946	31 908
Driftsresultat		-64 946	-31 908
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6	65 203	110 056
Annen renteinntekt		182	50
Annen finansinntekt		2 200 000	8 193 500
Sum finansinntekter		2 265 385	8 303 606
Annen rentekostnad		439	5
Annen finanskostnad			11 925
Sum finanskostnader		439	11 930
Netto finans		2 264 946	8 291 676
Ordinært resultat før skattekostnad		2 200 000	8 259 768
Skattekostnad på ordinært resultat	7		
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 200 000	8 259 768
Årsresultat		2 200 000	8 259 768
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 200 000	8 259 768
Totalresultat		2 200 000	8 259 768
Overføringer og disponeringer			
Utbytte			8 187 000
Udekket tap			72 412
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 200 000	356
Sum overføringer og disponeringer		2 200 000	8 259 768



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	12 750 727	19 923 798
Sum finansielle anleggsmidler		12 750 727	19 923 798
Sum anleggsmidler		12 750 727	19 923 798
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	2	2 265 203	8 303 556
Sum fordringer		2 265 203	8 303 556
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		347 498	46 562
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		347 498	46 562
Sum omløpsmidler		2 612 701	8 350 118
SUM EIENDELER		15 363 428	28 273 916
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3, 4	10 680 000	17 800 000
Sum innskutt egenkapital		10 680 000	17 800 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 200 424	356
Sum opptjent egenkapital		2 200 424	356



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum egenkapital	4	12 880 424	17 800 356
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	2 483 004	2 286 560
Sum annen langsiktig gjeld		2 483 004	2 286 560
Sum langsiktig gjeld		2 483 004	2 286 560
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	7		
Utbytte			8 187 000
Sum kortsiktig gjeld			8 187 000
Sum gjeld		2 483 004	10 473 560
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 363 428	28 273 916



Årsregnskap 2017

Sjusjøen Panorama Eiendom AS

Organisasjonsnr: 990 159 858



Resultatregnskap
Sjusjøen Panorama Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Annen driftskostnad	5	64 946	31 908
Sum driftskostnader		64 946	31 908
Driftsresultat		-64 946	-31 908
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	6	65 203	110 056
Annen renteinntekt		182	50
Annen finansinntekt		2 200 000	8 193 500
Annen rentekostnad		439	5
Annen finanskostnad		0	11 925
Resultat av finansposter		2 264 946	8 291 676
Ordinært resultat før skattekostnad		2 200 000	8 259 768
Skattekostnad på ordinært resultat	7	0	0
Årsresultat		2 200 000	8 259 768
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	72 412
Avsatt til utbytte		0	8 187 000
Avsatt til annen egenkapital		2 200 000	356
Sum overføringer		2 200 000	8 259 768



Balanse

Sjusjøen Panorama Eiendom AS

Eiendeler	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	2	12 750 727	19 923 798
Sum finansielle anleggsmidler		12 750 727	19 923 798
Sum anleggsmidler		12 750 727	19 923 798
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige konsernfordringer	2	2 265 203	8 303 556
Sum fordringer		2 265 203	8 303 556
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		347 498	46 562
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		347 498	46 562
Sum omløpsmidler		2 612 701	8 350 118
Sum eiendeler		15 363 428	28 273 916



Balanse


Sjusjøen Panorama Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3, 4	10 680 000	17 800 000
Sum innskutt egenkapital		<u>10 680 000</u>	<u>17 800 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		2 200 424	356
Sum opptjent egenkapital		<u>2 200 424</u>	<u>356</u>
Sum egenkapital	4	<u>12 880 424</u>	<u>17 800 356</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til konsernselskaper	2	2 483 004	2 286 560
Sum annen langsiktig gjeld		<u>2 483 004</u>	<u>2 286 560</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Skyldig utbytte		0	8 187 000
Sum kortsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>8 187 000</u>
Sum gjeld		<u>2 483 004</u>	<u>10 473 560</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>15 363 428</u>	<u>28 273 916</u>

Oslo, 01.03.2018

Styret i Sjusjøen Panorama Eiendom AS


Benn Harald Eidissen
Styrets leder


Roger Adolfsen
Styremedlem


Eidf Pettersen
Styremedlem


Lars Martin Nilsson
Daglig leder



Noter til regnskapet 2017

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% / 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.



Noter til regnskapet 2017

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:	2 281 043
Egenkapital 31.12.:	14 983 614

Mellomværende med datterselskap utgjør:

	2017	2016
Fordringer	2 265 203	8 303 556
Gjeld	2 483 004	2 286 560

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 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.

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 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2017	17 800 000	356	0	17 800 356
Årets resultat		2 200 000	0	2 200 000
Kapitalnedsettelse	-7 120 000	0		-7 120 000
Utbytte		0		0
Ikke utbetalt utbytte 2016		68		68
Pr 31.12.2017	10 680 000	2 200 424	0	12 880 424



Noter til regnskapet 2017

Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2017. Det er ikke utbetalt honorar til styre eller daglig leder i 2017.

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 2017 utgjør kr 39 375 inkl mva.

Revisjon	23 825
Teknisk regnskapsbistand	7 800
Andre tjenester	<u>7 750</u>
Sum	<u>39 375</u>

Note 6 Andre finansinntekter

Andre finansinntekter er mottatt utbytte og konsernbidrag fra sitt heleide datterselskap.



Noter til regnskapet 2017

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2017	2016
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	2 200 000	8 259 768
Permanente forskjeller	-2 200 000	-8 193 500
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-66 268
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-15 649	-27 514
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	15 649	27 514
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:

	2017	2016	Endring
--	-------------	-------------	----------------

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

Note 8 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 2017, 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 2017, 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.

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 internkontroll 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 misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller



samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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 misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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 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, 5. mars 2018
BDO AS

Anders Nordahl
Statsautorisert revisor