



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 887 962
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LACHMANNSVEI PANORAMA AS
Forretningsadresse: Uranienborg terrasse 9
0351 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Espen Aubert
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 01.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	1	-38 249 121	-176 113
Varekostnad	1	38 249 121	176 113
Lønnskostnad			
Annen driftskostnad	7	40 461	15 570
Sum kostnader		40 461	15 570
Driftsresultat		-40 461	-15 570
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		71	20
Sum finansinntekter		71	20
Annen rentekostnad		1 198 894	2 664
Sum finanskostnader		1 198 894	2 664
Netto finans		-1 198 823	-2 643
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 239 284	-18 213
Skattekostnad på ordinært resultat	8, 9	-272 461	-4 189
Ordinært resultat etter skattekostnad		-966 823	-14 024
Årsresultat		-966 823	-14 024
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-966 823	-14 024
Sum overføringer og disponeringer		-966 823	-14 024



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	2 200	4 189
Sum immaterielle eiendeler		2 200	4 189
Sum anleggsmidler		2 200	4 189
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	1	38 425 234	176 113
Sum varer		38 425 234	176 113
Fordringer			
Andre fordringer			1 000 000
Konsernfordringer		1 247 498	
Sum fordringer		1 247 498	1 000 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		60 811	5 674
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		60 811	5 674
Sum omløpsmidler		39 733 543	1 181 787
SUM EIENDELER		39 735 743	1 185 976
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 30,00)	2, 3	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		973 048	
Sum innskutt egenkapital		1 003 048	30 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Udekket tap		980 848	14 024
Sum opptjent egenkapital		-980 848	-14 024
Sum egenkapital	4	22 200	15 976
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	24 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld	5	11 221 392	
Sum annen langsiktig gjeld		35 221 392	
Sum langsiktig gjeld		35 221 392	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		529 438	
Betalbar skatt			
Kortsiktig konserngjeld		3 225 000	1 010 000
Annen kortsiktig gjeld, herav konsern: kr 2 500		737 713	160 000
Sum kortsiktig gjeld		4 492 151	1 170 000
Sum gjeld		39 713 542	1 170 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 735 743	1 185 976



Til generalforsamlingen i Lachmannsvei Panorama AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lachmannsvei Panorama AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 966 823. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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 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.

Moss Revisjonskontor AS
Godkjent revisjonsbyrå/aut. regnskapsførerselskap
Org.nr. 992 227 249 MVA Foretaksregisteret
Bankkonto 1503.03.06098
post@mossrevisjon.no
www.mossrevisjon.no

Postadresse: Postboks 260, 1502 Moss
Besøksadresse: Fossen 20, 1530 Moss
Telefon: 69 24 79 50
Telefax: 69 25 03 23
Rune Madsen: 99 43 78 82/rune@mossrevisjon.no
Iren Juliussen: 93 09 14 49/iren@mossrevisjon.no



Medlem av



Den norske Revisorforening



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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

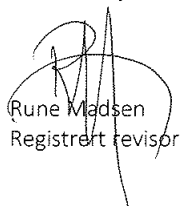
Uttalelse om andre lovmessige krav

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.

Moss, den 5. juli 2019

Moss Revisjonskontor AS


Rune Madsen
Registrert revisor



Noter 2018

Lachmannsvei Panorama AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet, og er satt opp basert på fortsatt drift. For beskrivelse av de benyttede regnskapsprinsipper vises til avsnittene nedenfor og til de enkelte notene, der prinsippene er nærmere beskrevet.

Selskapet er en del av et konsern, med Peak XV AS som konsernspiss. Konsernspissen følger regnskapslovens regler for store foretak. Konsernspissen utarbeider konsernregnskap, og selskapet inngår i konsolideringen. Årsregnskapet og konsernregnskapet kan fås utlevert hos konsernspissen i Uranienborg Terrasse 9, 0351 Oslo.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringsens verdi i balansen.

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 utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Note 1 - Varebeholdning

Varebeholdningen pr. 31.12.2018 består av ervervet av eiendommene gnr 75, bnr 447 og 488 i Lachmannsvei 4C og 4D i Oslo kommune, samt påløpte utgifter i forbindelse med eiendomsutviklingsprosjektet. Det er prosjektert og søkt om rammetillatelse til syv leiligheter fordelt på to bygg, Egenregiprojektet startet medio 2018 og forventes ferdigstilt i løpet av et par år.

Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Foretaket har 1 000 aksjer, pålydende kr 30, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 30 000.



Aksjonærens navn	Antall aksjer	Eierandel
Daimyo Eiendom AS	1 000	100 %
SUM	1 000	100 %

Selskapet er en del av et konsern, med Peak XV AS som konsernspiss. Konsernspissen følger regnskapslovens regler for store foretak. Konsernspissen utarbeider konsernregnskap, og selskapet inngår i konsolideringen. Årsregnskapet og konsernregnskapet kan fås utlevert hos konsernspissen i Uranienborg Terrasse 9, 0351 Oslo.

Note 3 - Aksjeinnehav

Aksjeinnehav ledende personer

Tittel	Navn	Antall aksjer
Styrets leder/ Daglig leder	Espen Aubert	65,5% i konsernspissen, Peak XV AS

Konsernspissen, Peak XV AS, innehar 100% av aksjene i Daimyo AS. Daimyo AS innehar 100 % av aksjene i Daimyo Eiendom AS, som innehar 100% av aksjene i Lachmannsvei Panorama AS. Daimyo Eiendom AS og Peak XV AS er representert i selskapets styre ved Espen Aubert.

Note 4 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2018	30 000	0	(14 024)	15 976
Årets resultat	0	0	(966 823)	(966 823)
Konsernbidrag	0	973 048	0	973 048
Egenkapital 31.12.2018	30 000	973 048	(980 848)	22 200

Note 5 - Pantstillelser og garantier

Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 000 000	0
Selgerkreditt	11 221 392	
Sum	35 221 392	0
Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	37 548 659	0
Sum	37 548 659	0

Gjeld til kredittinstitusjon er avdragsfritt og forfaller innen to år regnet fra regnskapsårets slutt.

Selgerkreditten gjøres opp ved at selger er gitt opsjon på å velge en leilighet med to garasjeplasser og ellers like fasiliteter som de øvrige leilighetene i prosjektet, jfr. note 1.

Note 6 - Lønnskostnader og ytelser til ledende personer m.v.

Selskapet har ingen ansatte, foruten daglig leder, men det har ikke blitt utbetalt lønn eller honorarer i 2018.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonordning etter Lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 7 - Revisjon

Revisjon og andre tjenester

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 12 594 inkl. mva.. Honorar for annen bistand utgjør kr 4 750 inkl. mva..



Note 8 - Midl. 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:	01.01.2018	31.12.2018	Endring
Kortsiktig gjeld	(10 000)	(10 000)	0
Skattemessig fremførbart underskudd	(8 213)	0	(8 213)
Sum midlertidige forskjeller	(18 213)	(10 000)	(8 213)
Utsatt skattefordel 31.12.18. basert på 22%	(4 189)	(2 200)	(1 989)

Note 9 - Skatt

Grunnlag for beregning av skatt	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	(1 239 284)	(18 213)
Konsernbidrag	1 247 498	0
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	0	10 000
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt	(8 213)	0
Årets skattegrunnlag	0	(8 213)
+/- Endring i utsatt skatt	1 989	(4 189)
+/- Skatt på konsernbidrag	(274 450)	0
Skattekostnad i resultatregnskapet	(272 461)	(4 189)
Betalbar skatt i balansen	0	0