



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Paul Børseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 27.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 215 689	4 607 659
Sum inntekter		9 215 689	4 607 659
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2	1 164 573	226 511
Sum kostnader		1 164 573	226 511
Driftsresultat		8 051 116	4 381 148
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 861	91
Sum finansinntekter		4 861	91
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 963 456	1 843 856
Annen rentekostnad		1 669	16 622
Annen finanskostnad		4 168	3 234
Sum finanskostnader		4 969 293	1 863 712
Netto finans		-4 964 432	-1 863 620
Ordinært resultat før skattekostnad		3 086 683	2 517 528
Skattekostnad på resultat	3	679 412	553 856
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 407 271	1 963 672
Årsresultat		2 407 271	1 963 672
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 407 271	1 963 672
Totalresultat		2 407 271	1 963 672
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Avsatt til annen egenkapital		2 407 271	1 963 672
Sum overføringer og disponeringer		2 407 271	1 963 672



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Utsatt skattefordel	3	168 945	168 945
Sum immaterielle eiendeler		168 945	168 945
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	130 526 504	129 678 784
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4		
Sum varige driftsmidler		130 526 504	129 678 784
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	13 014 100	4 575 255
Sum finansielle anleggsmidler		13 014 100	4 575 255
Sum anleggsmidler		143 709 549	134 422 984
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		39 992	440 481
Sum fordringer		39 992	440 481
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		288 548	421 227
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		288 548	421 227
Sum omløpsmidler		328 540	861 708
SUM EIENDELER		144 038 089	135 284 692

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital	6	30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 579 077	2 171 806
Sum opptjent egenkapital	6	4 579 077	2 171 806
Sum egenkapital	6	4 609 077	2 201 806
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	121 170 081	95 106 625
Sum annen langsiktig gjeld		121 170 081	95 106 625
Sum langsiktig gjeld		121 170 081	95 106 625
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 099	31 250
Betalbar skatt	3	679 412	722 801
Skyldig offentlige avgifter		702	
Annen kortsiktig gjeld		17 552 718	37 222 210
Sum kortsiktig gjeld		18 258 931	37 976 261
Sum gjeld		139 429 012	133 082 886
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		144 038 089	135 284 692



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 497981

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Paul Børseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 918 628 061
LILLEAKER PANORAMA AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 215 689	4 607 659
Sum inntekter		9 215 689	4 607 659
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2	1 164 573	226 511
Sum kostnader		1 164 573	226 511
Driftsresultat		8 051 116	4 381 148
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 861	91
Sum finansinntekter		4 861	91
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 963 456	1 843 856
Annen rentekostnad		1 669	16 622
Annen finanskostnad		4 168	3 234
Sum finanskostnader		4 969 293	1 863 712
Netto finans		-4 964 432	-1 863 620
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	679 412	553 856
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 407 271	1 963 672
Årsresultat		2 407 271	1 963 672
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 407 271	1 963 672
Totalresultat		2 407 271	1 963 672
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6		
Avsatt til annen egenkapital		2 407 271	1 963 672
Sum overføringer og disponeringer		2 407 271	1 963 672





Organisasjonsnr: 918 628 061
LILLEAKER PANORAMA AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Utsatt skattefordel	3	168 945	168 945
Sum immaterielle eiendeler		168 945	168 945
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	130 526 504	129 678 784
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4		
Sum varige driftsmidler		130 526 504	129 678 784
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	13 014 100	4 575 255
Sum finansielle anleggsmidler		13 014 100	4 575 255
Sum anleggsmidler		143 709 549	134 422 984
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		39 992	440 481
Sum fordringer		39 992	440 481
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		288 548	421 227
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		288 548	421 227
Sum omløpsmidler		328 540	861 708
SUM EIENDELER		144 038 089	135 284 692
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital	6	30 000	30 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 579 077	2 171 806
Sum opptjent egenkapital	6	4 579 077	2 171 806
Sum egenkapital	6	4 609 077	2 201 806
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	121 170 081	95 106 625
Sum annen langsiktig gjeld		121 170 081	95 106 625
Sum langsiktig gjeld		121 170 081	95 106 625
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 099	31 250
Betalbar skatt	3	679 412	722 801
Skyldig offentlige avgifter		702	
Annen kortsiktig gjeld		17 552 718	37 222 210
Sum kortsiktig gjeld		18 258 931	37 976 261
Sum gjeld		139 429 012	133 082 886
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		144 038 089	135 284 692



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 2022

Årsregnskap
- **Resultatregnskap**
- **Balanse**
- **Noteopplysninger**

Revisjonsberetning



RESULTATREGNSKAP

LILLEAKER PANORAMA AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		9,215,689	4,607,659
Sum driftsinntekter		9,215,689	4,607,659
Annen driftskostnad	2	1,164,573	226,511
Sum driftskostnader		1,164,573	226,511
Driftsresultat		8,051,116	4,381,148
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		4,861	91
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4,963,456	1,843,856
Annen rentekostnad		1,669	16,622
Annen finanskostnad		4,168	3,234
Resultat av finansposter		-4,964,432	-1,863,620
Resultat før skattekostnad		3,086,683	2,517,528
Skattekostnad på resultat	3	679,412	553,856
Resultat		2,407,271	1,963,672
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		2,407,271	1,963,672
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		2,407,271	1,963,672
Sum overføringer		2,407,271	1,963,672



BALANSE

LILLEAKER PANORAMA AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	3	168,945	168,945
Sum immaterielle eiendeler		168,945	168,945
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	130,526,504	129,678,784
Sum varige driftsmidler		130,526,504	129,678,784
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer	5	13,014,100	4,575,255
Sum finansielle anleggsmidler		13,014,100	4,575,255
Sum anleggsmidler		143,709,549	134,422,984
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		39,992	440,481
Sum fordringer		39,992	440,481
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		288,548	421,227
Sum omløpsmidler		328,540	861,708
Sum eiendeler		144,038,089	135,284,692



BALANSE

LILLEAKER PANORAMA AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital		30,000	30,000
Sum innskutt egenkapital	6	30,000	30,000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		4,579,077	2,171,806
Sum opptjent egenkapital	6	4,579,077	2,171,806
Sum egenkapital	6	4,609,077	2,201,806
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	7	121,170,081	95,106,625
Sum annen langsiktig gjeld		121,170,081	95,106,625
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		26,099	31,250
Betalbar skatt	3	679,412	722,801
Skyldig offentlige avgifter		702	0
Annen kortsiktig gjeld		17,552,718	37,222,210
Sum kortsiktig gjeld		18,258,931	37,976,261
Sum gjeld		139,429,012	133,082,886
Sum egenkapital og gjeld		144,038,089	135,284,692

Oslo, 21.04.2023
Styret i Lilleaker Panorama AS

Paul Børseth
styreleder



Lilleaker Panorama AS

Noter til regnskapet for 2022

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.



Lilleaker Panorama AS

Note 2 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 2022. Det er i 2022 kostnadsført en godtgjørelse på kr 56,129 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon og kr 0 inkl. mva i annen bistand fra revisor.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	679,412	722,801
Endring i utsatt skattefordel	0	-168,945
Skattekostnad ordinært resultat	679,412	553,856
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	3,086,683	2,517,528
Permanente forskjeller	1,553	0
Avskåret rentefradrag	0	767,931
Skattepliktig inntekt	3,088,236	3,285,459
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	679,412	722,801
Sum betalbar skatt i balansen	679,412	722,801

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

	2022	2021	Endring
Avskåret rentefradrag	-767,931	-767,931	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-767,931	-767,931	0
Utsatt skattefordel (22 %)	-168,945	-168,945	0

Note 4 Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	128,478,784	1,200,000	129,678,784
Tilgang kjøpte driftsmidler	847,720	0	847,720
Avgang solgte driftsmidler	0	-200,000	-200,000
Anskaffelseskost 31.12.2022	129,326,504	1,000,000	130,326,504
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0	0
Bokført verdi 31.12.2022	129,326,504	1,000,000	130,326,504
Årets avskrivninger	0	0	0
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2022	0	0	0



Lilleaker Panorama AS

Avskrivningsplan Ingen Ingen

Eiendommene skal benyttes til boligutvikling og avskrives ikke.

Note 5 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 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	30,000	2,171,806	2,201,806
Årets resultat	0	2,407,271	2,407,271
Egenkapital 31.12.	30,000	4,579,077	4,609,077

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Langsiktig gjeld til konsernselskap	2022	2021
Urban Property Eier AS	121,170,081	95,106,625
Sum	121,170,081	95,106,625



 Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Lilleaker Panorama AS 29.03.23.pdf

Name	Method	Signed at
Børseth, Paul	BANKID_MOBILE	2023-05-03 15:37 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 2CB24AB812DF4842A0C65C2D379F2944



Lilleaker Panorama AS

Årsrapport for 2022

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



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

Document ID:
2CB24AB812DF4842A0C65C2D379F2944



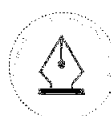
RESULTATREGNSKAP

LILLEAKER PANORAMA AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		9,215,689	4,607,659
Sum driftsinntekter		9,215,689	4,607,659
Annen driftskostnad	2	1,164,573	226,511
Sum driftskostnader		1,164,573	226,511
Driftsresultat		8,051,116	4,381,148
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		4,861	91
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4,963,456	1,843,856
Annen rentekostnad		1,669	16,622
Annen finanskostnad		4,168	3,234
Resultat av finansposter		-4,964,432	-1,863,620
Resultat før skattekostnad		3,086,683	2,517,528
Skattekostnad på resultat	3	679,412	553,856
Resultat		2,407,271	1,963,672
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat		2,407,271	1,963,672
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		2,407,271	1,963,672
Sum overføringer		2,407,271	1,963,672

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:
2CB24AB812DF4842A0C65C2D379F2944



BALANSE

LILLEAKER PANORAMA AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	3	168,945	168,945
Sum immaterielle eiendeler		168,945	168,945
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	130,526,504	129,678,784
Sum varige driftsmidler		130,526,504	129,678,784
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer	5	13,014,100	4,575,255
Sum finansielle anleggsmidler		13,014,100	4,575,255
Sum anleggsmidler		143,709,549	134,422,984
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		39,992	440,481
Sum fordringer		39,992	440,481
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		288,548	421,227
Sum omløpsmidler		328,540	861,708
Sum eiendeler		144,038,089	135,284,692

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:
2CB24AB812DF4842A0C65C2D379F2944



BALANSE

LILLEAKER PANORAMA AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital		30,000	30,000
Sum innskutt egenkapital	6	30,000	30,000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		4,579,077	2,171,806
Sum opptjent egenkapital	6	4,579,077	2,171,806
Sum egenkapital	6	4,609,077	2,201,806
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	7	121,170,081	95,106,625
Sum annen langsiktig gjeld		121,170,081	95,106,625
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		26,099	31,250
Betalbar skatt	3	679,412	722,801
Skyldig offentlige avgifter		702	0
Annen kortsiktig gjeld		17,552,718	37,222,210
Sum kortsiktig gjeld		18,258,931	37,976,261
Sum gjeld		139,429,012	133,082,886
Sum egenkapital og gjeld		144,038,089	135,284,692

Oslo, 21.04.2023
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:
2CB24AB812DF4842A0C65C2D379F2944



Lilleaker Panorama AS

Noter til regnskapet for 2022

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.



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

Document ID:
2CB24AB812DF4842A0C65C2D379F2944



Lilleaker Panorama AS

Note 2 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 2022. Det er i 2022 kostnadsført en godtgjørelse på kr 56,129 inkl. mva til revisor for lovpålagt revisjon og kr 0 inkl. mva i annen bistand fra revisor.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	679,412	722,801
Endring i utsatt skattefordel	0	-168,945
Skattekostnad ordinært resultat	679,412	553,856
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	3,086,683	2,517,528
Permanente forskjeller	1,553	0
Avskåret rentefradrag	0	767,931
Skattepliktig inntekt	3,088,236	3,285,459
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	679,412	722,801
Sum betalbar skatt i balansen	679,412	722,801

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

	2022	2021	Endring
Avskåret rentefradrag	-767,931	-767,931	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-767,931	-767,931	0
Utsatt skattefordel (22 %)	-168,945	-168,945	0

Note 4 Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	128,478,784	1,200,000	129,678,784
Tilgang kjøpte driftsmidler	847,720	0	847,720
Avgang solgte driftsmidler	0	-200,000	-200,000
Anskaffelseskost 31.12.2022	129,326,504	1,000,000	130,326,504
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0	0
Bokført verdi 31.12.2022	129,326,504	1,000,000	130,326,504
Årets avskrivninger	0	0	0
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2022	0	0	0



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

Document ID:
2CB24AB812DF4842A0C65C2D379F2944



Lilleaker Panorama AS

Avskrivningsplan Ingen Ingen

Eiendommene skal benyttes til boligutvikling og avskrives ikke.

Note 5 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 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	30,000	2,171,806	2,201,806
Årets resultat	0	2,407,271	2,407,271
Egenkapital 31.12.	30,000	4,579,077	4,609,077

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Langsiktig gjeld til konsernselskap	2022	2021
Urban Property Eier AS	121,170,081	95,106,625
Sum	121,170,081	95,106,625



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

Document ID:
2CB24AB812DF4842A0C65C2D379F2944



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 2022, 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 2022, 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.

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



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 21. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2023-05-05 06:23

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.