



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 723 125
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LACHMANNSVEI PANORAMA 2 AS
Forretningsadresse: Uranienborg terrasse 9
0351 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Pål Edseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 07.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		466 101	312 000
Sum inntekter		466 101	312 000
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-18 361 204	-33 708 835
Varekostnad		18 361 204	33 708 835
Annen driftskostnad	8	86 992	74 054
Sum kostnader		86 992	74 054
Driftsresultat		379 109	237 946
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		45	26
Sum finansinntekter		45	26
Annen rentekostnad		145 366	277 023
Sum finanskostnader		145 366	277 023
Netto finans		-145 321	-276 997
Ordinært resultat før skattekostnad		233 787	-39 051
Skattekostnad på ordinært resultat	9, 10	51 433	-8 591
Ordinært resultat etter skattekostnad		182 354	-30 460
Årsresultat		182 354	-30 460
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		30 460	-30 460
Annen egenkapital		151 895	
Sum overføringer og disponeringer		182 354	-30 460



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9		8 591
Sum immaterielle eiendeler			8 591
Sum anleggsmidler		0	8 591
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	1, 4	52 070 039	33 708 835
Sum varer		52 070 039	33 708 835
Fordringer			
Andre fordringer			660 000
Sum fordringer			660 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 763	44 826
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 763	44 826
Sum omløpsmidler		52 075 803	34 413 661
SUM EIENDELER		52 075 803	34 422 252
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (30 000 aksjer à kr 1,00)	2	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		151 895	
Udekket tap			30 460



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		151 895	-30 460
Sum egenkapital	3	181 895	-460
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	42 842	
Sum avsetninger for forpliktelser		42 842	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	47 000 000	32 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		47 000 000	32 000 000
Sum langsiktig gjeld		47 042 842	32 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			4 542
Annen kortsiktig gjeld		4 851 066	2 418 170
Sum kortsiktig gjeld		4 851 066	2 422 712
Sum gjeld		51 893 908	34 422 712
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 075 803	34 422 252



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 773927

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 723 125
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LACHMANNSVEI PANORAMA 2 AS
Forretningsadresse: Uranienborg terrasse 9
0351 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Pål Edseth
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 05.10.2021



Organisasjonsnr: 922 723 125
LACHMANNSVEI PANORAMA 2 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		466 101	312 000
Sum inntekter		466 101	312 000
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-18 361 204	-33 708 835
Varekostnad		18 361 204	33 708 835
Annen driftskostnad	8	86 992	74 054
Sum kostnader		86 992	74 054
Driftsresultat		379 109	237 946
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		45	26
Sum finansinntekter		45	26
Annen rentekostnad		145 366	277 023
Sum finanskostnader		145 366	277 023
Netto finans		-145 321	-276 997
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	9, 10	51 433	-8 591
Ordinært resultat etter skattekostnad		182 354	-30 460
Årsresultat		182 354	-30 460
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		30 460	-30 460
Annen egenkapital		151 895	
Sum overføringer og disponeringer		182 354	-30 460



Organisasjonsnr: 922 723 125
LACHMANNSVEI PANORAMA 2 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9		8 591
Sum immaterielle eiendeler			8 591
Sum anleggsmidler		0	8 591
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	1, 4	52 070 039	33 708 835
Sum varer		52 070 039	33 708 835
Fordringer			
Andre fordringer			660 000
Sum fordringer			660 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 763	44 826
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 763	44 826
Sum omløpsmidler		52 075 803	34 413 661
SUM EIENDELER		52 075 803	34 422 252
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (30 000 aksjer à kr 1,00)	2	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		151 895	
Udekket tap			30 460
Sum opptjent egenkapital		151 895	-30 460
Sum egenkapital	3	181 895	-460
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	42 842	
Sum avsetninger for forpliktelser		42 842	



Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	
	47 000 000	32 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	47 000 000	32 000 000
Sum langsiktig gjeld	47 042 842	32 000 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		4 542
Annen kortsiktig gjeld	4 851 066	2 418 170
Sum kortsiktig gjeld	4 851 066	2 422 712
Sum gjeld	51 893 908	34 422 712
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	52 075 803	34 422 252



Organisasjonsnr: 922 723 125
LACHMANNSVEI PANORAMA 2 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper
Se filvedlegg.

Note
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	30000.00	1.00	30000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
BIRK & CO AS	15000.00	50.00%	Ordinære aksjer
Daimyo Eiendom AS	15000.00	50.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	30000.00	100.00%

Styrets leder, Espen Aubert, innehar 65,5 % av aksjer og stemmeandeler i Peak XV AS. Peak XV AS er konsernspiss og mormorselskapet til Daimyo Eiendom AS. Således er Espen Aubert indirekte aksjonær i selskapet med 32,75%.

Note
6

Ytelser til ledende personer

Daglig leder leies inn av Fossum Invest AS, og det er avsatt kr 100 000 for dagligledelse for 2020. Beløpet er tillagt varer under tilvirkning, jf. note 1.

Note
6

Ytelser til andre ledende personer



Note

8

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	18563.00	10000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4312.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	22875.00	10000.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

7

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Noter 2020

LACHMANNSSVEI PANORAMA 2 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.

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.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

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.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

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 investeringens 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 netto grunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2019 til 2020.



Note 1 - Varebeholdning

Varebeholdningen pr. 31.12.2020 består av ervervet av eiendommene gnr 75, bnr 1222, 496, 489 og 1078 i Lachmannsvei 2C, 2D og 4 i Oslo kommune, samt påløpte utgifter i forbindelse med eiendomsutviklingsprosjektet. Det har blitt prosjektert og søkt om rammetillatelse til ti leiligheter fordelt på tre bygningskropper. Egenregiprojektet startet medio 2019 og forventes ferdigstilt i år 2022.

Note 2 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	30 000	1,00	30 000,00
Sum	30 000		30 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
BIRK & CO AS	15 000	50,00%	Ordinære aksjer
Daimyo Eiendom AS	15 000	50,00%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	30 000	100,00%	

Mer om aksjer og aksjeeiere

Styrets leder, Espen Aubert, innehar 65,5 % av aksjer og stemmeandeler i Peak XV AS. Peak XV AS er konsernspiss og mormorselskapet til Daimyo Eiendom AS. Således er Espen Aubert indirekte aksjonær i selskapet med 32,75%.

Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2020	30 000		(30 460)	(460)
Årets resultat		151 895	30 460	182 354
Egenkapital 31.12.2020	30 000	151 895	0	181 895

Note 4 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	47 000 000	32 000 000
Sum	47 000 000	32 000 000
Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	0	0
Selskapets varer er stilt som sikkerhet for annet selskap i konsernet, begrenset oppad til	52 070 039	33 708 835
Sum	52 070 039	33 708 835

Gjeld til kredittinstitusjon er avdragsfritt og forfaller innen to år regnet fra regnskapsårets slutt. Varebeholdningen er pantsatt til fordel for låneopptaket, jfr. note 1. Totalpantet utgjør MNOK 485.

Note 5 - Obligatorisk tjenstepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 6 - Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	0	0	0



Mer om ytelser til daglig leder

Daglig leder leies inn av Fossum Invest AS, og det er avsatt kr 100 000 for dagligledelse for 2020. Beløpet er tillagt varer under tilvirkning, jf. note 1.

Note 7 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer.

Note 8 - Revisjon

	2020	2019
Revisjon	18 563	10 000
Andre tjenester	4 312	0
Sum godtgjørelse til revisor	22 875	10 000

Note 9 - 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:	01.01.2020	31.12.2020	Endring
Omløpsmidler	809 293	2 501 344	(1 692 052)
Kortsiktig gjeld	(10 000)	(50 000)	40 000
Skattemessig fremførbart underskudd	(838 344)	(2 256 608)	1 418 264
Sum midlertidige forskjeller	(39 051)	194 737	(233 787)
Utsatt skatt 31.12.20. basert på 22%	(8 591)	42 842	(51 433)

Note 10 - Skatt

	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	233 787	(39 051)
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(1 652 052)	(799 293)
Årets skattegrunnlag	(1 418 265)	(838 344)
+/- Endring i utsatt skatt	51 433	(8 591)
Skattekostnad i resultatregnskapet	51 433	(8 591)
Betalbar skatt i balansen	0	0



Til generalforsamlingen i Lachmannsvei Panorama 2 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lachmannsvei Panorama 2 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 182 354. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020 og 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 2020, 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 (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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Rune Madsen: 99 43 78 82/rune@mossrevisjon.no
Iren Juliusen: 93 09 14 49/iren@mossrevisjon.no



Medlem av

Den norske Revisorforening



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 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.

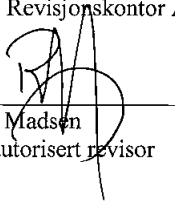
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

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 24. juni 2021
Moss Revisjonskontor AS


Rune Madsen
statsautorisert revisor