



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 361 587
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTRE AKER PANORAMA AS
Forretningsadresse: c/o Amesto AccountHouse AS
Smeltingegelen 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Finn Erik Røed
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 27.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		3 614 365	5 109 332
Sum inntekter		3 614 365	5 109 332
Kostnader			
Viderefakturert felleskostnad		0	-2
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	632 331	526 600
Annen driftskostnad	2, 3	4 873 580	2 071 918
Sum kostnader		5 505 911	2 598 516
Driftsresultat		-1 891 546	2 510 816
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	0	0
Annen renteinntekt		3 602	1 953
Sum finansinntekter		3 602	1 953
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 597 786	677 141
Annen rentekostnad		2 654	0
Sum finanskostnader		1 600 440	677 141
Netto finans		-1 596 838	-675 188
Resultat før skattekostnad		-3 488 384	1 835 628
Skattekostnad	5, 6	-756 881	403 838
Årsresultat		-2 731 503	1 431 790
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		0	1 206 716
Udekket tap		-2 506 429	0
Annen egenkapital		-225 074	225 074
Sum overføringer og disponeringer		-2 731 503	1 431 790



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	26 289 232	25 130 061
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	0	0
Sum varige driftsmidler		26 289 232	25 130 061
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		26 289 232	25 130 061
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		13 900	580 784
Andre kortsiktige fordringer		144 969	19 215
Konsernfordringer	4	0	0
Sum fordringer		158 869	599 999
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		94 830	407 859
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		94 830	407 859
Sum omløpsmidler		253 699	1 007 858
SUM EIENDELER		26 542 932	26 137 919



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	142 399	142 399
Annen innskutt egenkapital	8	0	0
Sum innskutt egenkapital		142 399	142 399
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	0	225 074
Udekket tap	8	2 506 429	0
Sum opptjent egenkapital		-2 506 429	225 074
Sum egenkapital		-2 364 030	367 473
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5, 6	396 709	1 153 590
Sum avsetninger for forpliktelser		396 709	1 153 590
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4, 9	27 647 179	21 216 881
Øvrig langsiktig gjeld	9	83 974	120 536
Sum annen langsiktig gjeld		27 731 153	21 337 417
Sum langsiktig gjeld		28 127 862	22 491 007
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31	0
Leverandørgjeld		267 533	496 178
Skyldige offentlige avgifter		0	135 055
Kortsiktig konserngjeld	4	0	1 547 072
Annen kortsiktig gjeld		511 536	1 101 133
Sum kortsiktig gjeld		779 100	3 279 438
Sum gjeld		28 906 962	25 770 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 542 932	26 137 918



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 676766

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 361 587
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ØSTRE AKER PANORAMA AS
Forretningsadresse: c/o Propcap Management AS
Dronning Mauds gate 3
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Finn Erik Røed
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 27.07.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 915 361 587
ØSTRE AKER PANORAMA AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		3 614 365	5 109 332
Sum inntekter		3 614 365	5 109 332
Kostnader			
Viderefakturert felleskostnad		0	-2
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	632 331	526 600
Annen driftskostnad	2, 3	4 873 580	2 071 918
Sum kostnader		5 505 911	2 598 516
Driftsresultat		-1 891 546	2 510 816
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	0	0
Annen renteinntekt		3 602	1 953
Sum finansinntekter		3 602	1 953
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 597 786	677 141
Annen rentekostnad		2 654	0
Sum finanskostnader		1 600 440	677 141
Netto finans		-1 596 838	-675 188
Resultat før skattekostnad		-3 488 384	1 835 628
Skattekostnad	5, 6	-756 881	403 838
Årsresultat		-2 731 503	1 431 790
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		0	1 206 716
Udekket tap		-2 506 429	0
Annen egenkapital		-225 074	225 074
Sum overføringer og disponeringer		-2 731 503	1 431 790



Organisasjonsnr: 915 361 587
ØSTRE AKER PANORAMA AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	26 289 232	25 130 061
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	0	0
Sum varige driftsmidler		26 289 232	25 130 061
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		26 289 232	25 130 061
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		13 900	580 784
Andre kortsiktige fordringer		144 969	19 215
Konsernfordringer	4	0	0
Sum fordringer		158 869	599 999
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		94 830	407 859
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		94 830	407 859
Sum omløpsmidler		253 699	1 007 858
SUM EIENDELER		26 542 932	26 137 919
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	142 399	142 399
Annen innskutt egenkapital	8	0	0
Sum innskutt egenkapital		142 399	142 399
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	0	225 074
Udekket tap	8	2 506 429	0
Sum opptjent egenkapital		-2 506 429	225 074
Sum egenkapital		-2 364 030	367 473
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5, 6	396 709	1 153 590
Sum avsetninger for forpliktelseser		396 709	1 153 590
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4, 9	27 647 179	21 216 881
Øvrig langsiktig gjeld	9	83 974	120 536
Sum annen langsiktig gjeld		27 731 153	21 337 417
Sum langsiktig gjeld		28 127 862	22 491 007
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		31	0
Leverandørgjeld		267 533	496 178
Skyldige offentlige avgifter		0	135 055
Kortsiktig konserngjeld	4	0	1 547 072
Annen kortsiktig gjeld		511 536	1 101 133
Sum kortsiktig gjeld		779 100	3 279 438
Sum gjeld		28 906 962	25 770 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 542 932	26 137 918



Organisasjonsnr: 915 361 587
ØSTRE AKER PANORAMA AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. 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. Varebeholdninger For råvarer er gjenanskaffelseskost vurdert som tilnærming til virkelig verdi. 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: Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. 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 fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023. Leieinntekter Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie. Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres med det beløp som overstiger den til enhver tid nødvendige avsetning til dekning av utleieobjektets driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode. Leietakertilpasninger Leietakertilpasninger dekket av gårdeier aktiveres og avskrives over resterende leieperiode. Aktiverte renter Eventuelle renter som knytter seg til anlegg under oppføring, blir aktivert som en del av kostprisen.

Note



3

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

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.

Note

9

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler



Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Eiendommen er pantsatt gjennom morselskapet med kr. 150 000 000.

Mer om gjeld

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap for
ØSTRE AKER PANORAMA AS
915361587
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



ØSTRE AKER PANORAMA AS
915 361 587

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekt		3 614 365	5 109 332
Sum driftsinntekter		3 614 365	5 109 332
Driftskostnader			
Viderefakturert felleskostnad		0	2
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-632 331	-526 600
Annen driftskostnad	2, 3	-4 873 580	-2 071 918
Sum driftskostnader		-5 505 911	-2 598 516
Driftsresultat		-1 891 546	2 510 816
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		3 602	1 953
Sum finansinntekter		3 602	1 953
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	-1 597 786	-677 141
Annen rentekostnad		-2 654	0
Sum finanskostnader		-1 600 440	-677 141
Netto finans		-1 596 838	-675 188
Resultat før skattekostnad		-3 488 384	1 835 628
Skattekostnad	5, 6	756 881	-403 838
Årsresultat		-2 731 503	1 431 790
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag		0	1 206 716
Annen egenkapital		-225 074	225 074
Udekket tap		-2 506 429	0
Sum overføringer		-2 731 503	1 431 790



ØSTRE AKER PANORAMA AS
915 361 587

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	26 289 232	25 130 061
Sum varige driftsmidler		26 289 232	25 130 061
Sum anleggsmidler		26 289 232	25 130 061
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		13 900	580 784
Andre kortsiktige fordringer		144 969	19 215
Sum fordringer		158 869	599 999
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		94 830	407 859
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		94 830	407 859
Sum omløpsmidler		253 699	1 007 858
SUM EIENDELER		26 542 932	26 137 919



ØSTRE AKER PANORAMA AS
915 361 587

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	142 399	142 399
Sum innskutt egenkapital		142 399	142 399
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	0	225 074
Udekket tap	8	-2 506 429	0
Sum opptjent egenkapital		-2 506 429	225 074
Sum egenkapital		-2 364 030	367 473
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	5, 6	396 709	1 153 590
Sum avsetning for forpliktelser		396 709	1 153 590
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4, 9	27 647 179	21 216 881
Øvrig langsiktig gjeld	9	83 974	120 536
Sum annen langsiktig gjeld		27 731 153	21 337 417
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31	0
Leverandørgjeld		267 533	496 178
Skyldige offentlige avgifter		0	135 055
Kortsiktig konserngjeld	4	0	1 547 072
Annen kortsiktig gjeld		511 536	1 101 133
Sum kortsiktig gjeld		779 100	3 279 438
Sum gjeld		28 906 962	25 770 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 542 932	26 137 918

Oslo, 28.06.2024

Finn Erik Røed
styrets leder

Jørn Bertil Lyshoel
styremedlem

Jan Erik Warbo
styremedlem

Stian Juul Bøe Sørensen
styremedlem

Jonas Sneffellå Løvås
styremedlem



ØSTRE AKER PANORAMA AS
915 361 587

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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.

Varebeholdninger

For råvarer er gjenanskaffelseskost vurdert som tilnærming til virkelig verdi. 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:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

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 fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Leieinntekter

Leieinntekter optjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie.

Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres med det beløp som overstiger den til enhver tid nødvendige avsetning til dekning av utleieobjektets



ØSTRE AKER PANORAMA AS
915 361 587

driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode.

Leietakertilpasninger

Leietakertilpasninger dekket av gårdeier aktiveres og avskrives over resterende leieperiode.

Aktiverte renter

Eventuelle renter som knytter seg til anlegg under oppføring, blir aktivert som en del av kostprisen.

Note 1 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Varige driftsmidler	
Anskaffelseskost pr 01.01	30 968 653
Tilgang i året	1 791 502
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr 31.12	32 760 155
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-5 838 592
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-6 470 923
Balanseført verdi pr 31.12	26 289 232
Årets av- og nedskrivninger	632 331
Økonomisk levetid	0 - 50
Avskrivningsplan	Lineær

Note 2 - Revisjon

	2023	2022
Godtgjørelse til revisor		
Revisjon	53 757	43 879
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	53 757	43 879

Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	0	0
Annen kortsiktig fordring konsern	0	0
	0	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld i samme konsern	-27 647 179	-21 894 022
Avgitt konsernbidrag	0	-1 547 072
	-27 647 179	-23 441 094

Mellomværende er renteberegnet med gjennomsnittlig rente på 6,4 %.

Konsernregnskap



ØSTRE AKER PANORAMA AS

915 361 587

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap i 2023 med bakgrunn i at selskapene i konsernet er kjøpt for videresalg og at hele selskapet m/datterselskaper og solgt og inngår i et nytt konsern i 2024.

Note 5 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	0	340 356
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-767 444	63 482
Skattekostnad	-767 444	403 838
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-3 488 384	1 835 628
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-204 423	-288 556
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	-1 547 072
Skattepliktig inntekt	-3 692 807	0
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	0	340 356
Betalbar skatt på konsernbidrag	0	-340 356

Note 6 - Midlertidige 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:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	5 243 593	5 448 016	-204 423
Fremførbart underskudd	0	-3 692 807	3 692 807
Netto forskjeller	5 243 593	1 755 209	3 488 384
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	5 243 593	1 755 209	3 488 384
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	1 153 590	386 146	767 444

Note 7 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	100	1 423,99	142 399
Aksjonærer			
WILOG AS	100	100,00	Ordinære

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	142 399	225 074	0	367 473
Årsresultat	0	-225 074	-2 506 429	-2 731 503
Egenkapital 31.12.2023	142 399	0	-2 506 429	-2 364 030



ØSTRE AKER PANORAMA AS
915 361 587

Note 9 - Gjeld og garantiforpliktelser

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Eiendommen er pansatt gjennom morselskapet med kr. 150 000 000.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



Årsregnskap for
ØSTRE AKER PANORAMA AS
915361587
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



ØSTRE AKER PANORAMA AS
915 361 587

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekt		3 614 365	5 109 332
Sum driftsinntekter		3 614 365	5 109 332
Driftskostnader			
Viderefakturert felleskostnad		0	2
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-632 331	-526 600
Annen driftskostnad	2, 3	-4 873 580	-2 071 918
Sum driftskostnader		-5 505 911	-2 598 516
Driftsresultat		-1 891 546	2 510 816
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		3 602	1 953
Sum finansinntekter		3 602	1 953
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	-1 597 786	-677 141
Annen rentekostnad		-2 654	0
Sum finanskostnader		-1 600 440	-677 141
Netto finans		-1 596 838	-675 188
Resultat før skattekostnad		-3 488 384	1 835 628
Skattekostnad	5, 6	756 881	-403 838
Årsresultat		-2 731 503	1 431 790
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag		0	1 206 716
Annen egenkapital		-225 074	225 074
Udekket tap		-2 506 429	0
Sum overføringer		-2 731 503	1 431 790



ØSTRE AKER PANORAMA AS
915 361 587

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	26 289 232	25 130 061
Sum varige driftsmidler		26 289 232	25 130 061
Sum anleggsmidler		26 289 232	25 130 061
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		13 900	580 784
Andre kortsiktige fordringer		144 969	19 215
Sum fordringer		158 869	599 999
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		94 830	407 859
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		94 830	407 859
Sum omløpsmidler		253 699	1 007 858
SUM EIENDELER		26 542 932	26 137 919



ØSTRE AKER PANORAMA AS
915 361 587

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	142 399	142 399
Sum innskutt egenkapital		142 399	142 399
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	0	225 074
Udekket tap	8	-2 506 429	0
Sum opptjent egenkapital		-2 506 429	225 074
Sum egenkapital		-2 364 030	367 473
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	5, 6	396 709	1 153 590
Sum avsetning for forpliktelser		396 709	1 153 590
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4, 9	27 647 179	21 216 881
Øvrig langsiktig gjeld	9	83 974	120 536
Sum annen langsiktig gjeld		27 731 153	21 337 417
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31	0
Leverandørgjeld		267 533	496 178
Skyldige offentlige avgifter		0	135 055
Kortsiktig konserngjeld	4	0	1 547 072
Annen kortsiktig gjeld		511 536	1 101 133
Sum kortsiktig gjeld		779 100	3 279 438
Sum gjeld		28 906 962	25 770 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 542 932	26 137 918

Oslo, 28.06.2024

Finn Erik Røed
styrets leder

Jørn Bertil Lyshoel
styremedlem

Jan Erik Warbo
styremedlem

Stian Juul Bøe Sørensen
styremedlem

Jonas Sneffellå Løvås
styremedlem



ØSTRE AKER PANORAMA AS
915 361 587

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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.

Varebeholdninger

For råvarer er gjenanskaffelseskost vurdert som tilnærming til virkelig verdi. 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:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

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 fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Leieinntekter

Leieinntekter optjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie.

Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres med det beløp som overstiger den til enhver tid nødvendige avsetning til dekning av utleieobjektets



ØSTRE AKER PANORAMA AS
915 361 587

driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode.

Leietakertilpasninger

Leietakertilpasninger dekket av gårdeier aktiveres og avskrives over resterende leieperiode.

Aktiverte renter

Eventuelle renter som knytter seg til anlegg under oppføring, blir aktivert som en del av kostprisen.

Note 1 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Varige driftsmidler	
Anskaffelseskost pr 01.01	30 968 653
Tilgang i året	1 791 502
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr 31.12	32 760 155
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-5 838 592
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-6 470 923
Balanseført verdi pr 31.12	26 289 232
Årets av- og nedskrivninger	632 331
Økonomisk levetid	0 - 50
Avskrivningsplan	Lineær

Note 2 - Revisjon

	2023	2022
Godtgjørelse til revisor		
Revisjon	53 757	43 879
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	53 757	43 879

Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	0	0
Annen kortsiktig fordring konsern	0	0
	0	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld i samme konsern	-27 647 179	-21 894 022
Avgitt konsernbidrag	0	-1 547 072
	-27 647 179	-23 441 094

Mellomværende er renteberegnet med gjennomsnittlig rente på 6,4 %.

Konsernregnskap



ØSTRE AKER PANORAMA AS 915 361 587

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap i 2023 med bakgrunn i at selskapene i konsernet er kjøpt for videresalg og at hele selskapet m/datterselskaper og solgt og inngår i et nytt konsern i 2024.

Note 5 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	0	340 356
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-767 444	63 482
Skattekostnad	-767 444	403 838
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-3 488 384	1 835 628
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-204 423	-288 556
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	-1 547 072
Skattepliktig inntekt	-3 692 807	0
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	0	340 356
Betalbar skatt på konsernbidrag	0	-340 356

Note 6 - Midlertidige 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:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	5 243 593	5 448 016	-204 423
Fremførbart underskudd	0	-3 692 807	3 692 807
Netto forskjeller	5 243 593	1 755 209	3 488 384
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	5 243 593	1 755 209	3 488 384
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	1 153 590	386 146	767 444

Note 7 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	100	1 423,99	142 399
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
WILOG AS	100	100,00	Ordinære

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	142 399	225 074	0	367 473
Årsresultat	0	-225 074	-2 506 429	-2 731 503
Egenkapital 31.12.2023	142 399	0	-2 506 429	-2 364 030



ØSTRE AKER PANORAMA AS
915 361 587

Note 9 - Gjeld og garantiforpliktelser

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Eiendommen er pansatt gjennom morselskapet med kr. 150 000 000.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 8 pages before this page
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

Finn Erik Røed

e308e9ef-919b-4766-9caa-5c8895081fae - 2024-06-28 14:27:33 UTC +03:00
BankID - b6170411-a47c-4465-b218-e640ecf6e84d - NO

Jørn Bertil Lyshoel

63eab1ef-13e9-4e50-a309-76986ebb2215 - 2024-06-28 14:30:13 UTC +03:00
BankID - cf931ffe-2bbc-452a-b629-c82713a11f4f - NO

Jan Erik Warbo

34ad7d94-d98c-4340-a007-8ee655e21c83 - 2024-06-28 18:08:25 UTC +03:00
BankID - 9e886048-52db-47be-ac53-324e6ab3bd06 - NO

Jonas Sneffjellå Løvås

ec2a563f-c8c0-4189-a745-ab39bc36191b - 2024-07-01 10:49:08 UTC +03:00
BankID - 7f61f4d3-71df-4075-98b3-f1538c6138a0 - NO

Stian Juul Bøe Sørensen

07cfd9cb-7a71-4803-84cb-4317414c3f9d - 2024-07-01 11:09:59 UTC +03:00
BankID - 9f74608c-dc7b-4b7e-8075-b1ff62e8e12a - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmapreteringsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/6fcb4e3a-7aeb-47cb-9c7c-21c26c71fed1>


www.vismasign.com



Til generalforsamlingen i Østre Aker Panorama AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østre Aker Panorama AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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.

Ledelsens 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 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.

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>

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA



Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

07/02/2024 15:48:28

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.