



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	918 302 077
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	PANORAMA EIENDOMSMEGLING ØSTENSJØ AS
Forretningsadresse:	Enebakkveien 203 0680 OSLO

Regnskapsår

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

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:	Knut Haugerud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.06.2018

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		6 440 363	
Annen driftsinntekt		38 050	
Sum inntekter		6 478 413	0
Kostnader			
Varekostnad		781 047	
Lønnskostnad	1	2 536 135	
Avskrivning på varige driftsmidler	2	85 058	
Annen driftskostnad	1	2 130 992	
Sum kostnader		5 533 232	0
Driftsresultat		945 181	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		766	
Sum finansinntekter		766	
Annen rentekostnad		47 103	
Sum finanskostnader		47 103	
Netto finans		-46 337	
Ordinært resultat før skattekostnad		898 844	0
Skattekostnad på ordinært resultat	3,4	215 810	
Ordinært resultat etter skattekostnad		683 034	0
Årsresultat		683 034	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		683 034	
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	8	275 000	
Udekket tap		18 070	
Overføringer annen egenkapital		389 964	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum overføringer og disponeringer		683 034	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	387 852	
Sum varige driftsmidler		387 852	
Sum anleggsmidler		387 852	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	1 786 540	
Andre kortsiktige fordringer	5	36 578	
Sum fordringer		1 823 118	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 035 206	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 035 206	
Sum omløpsmidler		2 858 324	0
SUM EIENDELER		3 246 176	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,8	600 000	
Overkurs	8	18 070	
Sum innskutt egenkapital		618 070	
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Annen egenkapital	8	389 964	
Sum opptjent egenkapital		389 964	
Sum egenkapital		1 008 034	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		264 481	
Betalbar skatt	3	215 810	
Skyldig offentlige avgifter		423 864	
Utbytte		275 000	
Annen kortsiktig gjeld	9	1 058 987	
Sum kortsiktig gjeld		2 238 142	
Sum gjeld		2 238 142	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 246 176	0



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Panorama Eiendomsmegling Østensjø AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Panorama Eiendomsmegling Østensjø AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller



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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav



Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 25. juni 2018
BDO AS

Hans Petter Urkedal
Registrert revisor



Panorama Eiendomsmegling Østensjø AS

Noter 2017

Gjelder perioden 29.11.2016 - 31.12.2017

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering. Klientmidlene er nettoført i regnskapet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (23%) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Inntekter

Inntektsføring av provisjon skjer på akseptidspunktet for bindende bud.

Note 1 - Lønnskostnad

Noter for Panorama Eiendomsmegling Østensjø AS

Organisasjonsnr. 918302077



Panorama Eiendomsmegling Østensjø AS

Noter 2017

Selskapet har hatt 4 årsverk i regnskapsåret.

Spesifikasjon av lønnskostnader

Lønn	2 179 045
Arbeidsgiveravgift	285 364
Pensjonskostnader	47 014
Andre lønnsrelaterte ytelser	24 712
Totalt	2 536 135

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning. Slik avtale er tegnet ihht lovens krav.

Lønn og styregodtgjørelse mv til ledende personer og revisor

Daglig leder	kr. 894.553
Revisjonshonorar, som består av:	
Revisjon	15 000
Attestasjonsoppgaver	5 000
Samlet honorar til revisor	20 000

Det er ikke utbetalt pensjonsytelser eller andre ytelser enn lønn til daglig leder og styremedlemmer.

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

Driftsløsøre,
inventar, verktøy,
kontorm.

Anskaffelseskost	0
+ Tilgang	472 911
- Avgang	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	472 911
Akk. av/nedskr. pr 1/1	0
+ Ordinære avskrivninger	85 085
+ Avskr. på oppskrivning	0
- Tilbakeført avskrivning	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	85 058
Balanseført verdi pr 31/12	387 852
Procentsats for ord.avskr	20-20

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Noter for Panorama Eiendomsmegling Østensjø AS

Organisasjonsnr. 918302077



Panorama Eiendomsmegling Østensjø AS

Noter 2017

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	1 576 261
+ Permanente og andre forskjeller	432
+ Endring i midlertidige forskjeller	18 000
= Inntekt før anvendelse av framført underskudd	1 594 693
- Anvendt skattemessig framførbart underskudd	695 487
= Inntekt	899 206

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	215 810
= Sum betalbar skatt	215 810
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0
= Ordinær skattekostnad	215 810
Skattesats i inntektsåret	24

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	215 810
= Betalbar skatt i balansen	215 810

Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2017	2016
+ Utestående fordringer	35 731	0
- Andre avsetninger for forpliktelser	53 731	0
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	0	695 487
= Grunnlag utsatt skatt	-18 000	-695 487
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	18 000	695 487
= Grunnlag utsatt skattefordel	18 000	695 487
Utsatt skattefordel	4 140	166 917
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	18 000	695 488
Ikke bokført utsatt skattefordel	4 140	166 917

Note 5 - Andre kortsiktige fordringer

Andre kortsiktige fordringer er periodiseringer.

Note 6 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Noter for Panorama Eiendomsmegling Østensjø AS

Organisasjonsnr. 918302077



Panorama Eiendomsmegling Østensjø AS

Noter 2017

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 150 093 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 0.

Klientmidler og klientansvar er ført netto. Inntående på klientkonto er kr 3.616.942,74 og klientansvaret utgjør kr 3.616.942,74.

Note 7 - Selskapskapital

Selskapet har 600 aksjer pålydende kr 1 000 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 600 000.

Selskapet har 6 aksjonærer, som alle eier mer enn 5 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Panorama Eiendomsmegling AS	990 329 923	180	30,00 %
Stefan Safri		150	25,00 %
Renee Benedicte Løkke		90	15,00 %
Soliman Sarwar		60	10,00 %
Ole Kristian Braaten		60	10,00 %
Christian Stenerud		60	10,00 %

Aksjer eid av selskapets tillitsvalgte:

	Antall	Eierandel
Medlemmer av styret	360	60,00 %

Note 8 - Selskapskapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Stiftelse	100 000	18 070		118 070
Tilført egenkapitalen			389 964	114 964
Kapitalutvidelse	500 000			500 000
Utbytte				-275 000
Pr. 31.12	600 000	18 070	389 964	
1 008 034				

Note 9 - Annen kortsiktig gjeld

Av annen kortsiktig gjeld er kr. 624.670 gjeld til Panorama Eiendomsmegling AS. Lånet er renteberegnet i henhold til låneavtalen.

Note 10 - Kundefordringer

Noter for Panorama Eiendomsmegling Østensjø AS

Organisasjonsnr. 918302077



Panorama Eiendomsmegling Østensjø AS

Noter 2017

Selskapet har en factoringavtale med Nordea Finans AS på kr. 2.000.000. Avtalen omfatter krav den næringsdrivende har og får.



Panorama Eiendomsmegling Østensjø AS

Resultatregnskap

	Note	nov 16-des 17
Gjelder perioden 29.11.2016 - 31.12.2017		
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		
Driftsinntekter		
Salgsinntekt		6 440 363
Annen driftsinntekt		38 050
Sum driftsinntekter		6 478 413
Driftskostnader		
Varekostnad		781 047
Lønnskostnad	1	2 536 135
Avskrivning på varige driftsmidler	2	85 058
Annen driftskostnad	1	2 130 992
Sum driftskostnader		5 533 232
DRIFTSRESULTAT		945 181
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Finansinntekter		
Annen renteinntekt		766
Sum finansinntekter		766
Finanskostnader		
Annen rentekostnad		47 103
Sum finanskostnader		47 103
NETTO FINANSPOSTER		(46 337)
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		898 844
Skattekostnad på ordinært resultat	3,4	215 810
ORDINÆRT RESULTAT		683 034
ARSRESULTAT		683 034
OVERF. OG DISPONERINGER		
Avsatt til ordinært utbytte	8	275 000
Overføringer annen egenkapital		389 964
Fremføring av udekket tap		18 070
SUM OVERF. OG DISP.		683 034



Panorama Eiendomsmegling Østensjø AS

Balanse pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Varige driftsmidler		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	387 852
Sum varige driftsmidler		387 852
SUM ANLEGGSMIDLER		387 852
OMLØPSMIDLER		
Fordringer		
Kundefordringer	10	1 786 540
Andre kortsiktige fordringer	5	36 578
Sum fordringer		1 823 118
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	1 035 206
SUM OMLØPSMIDLER		2 858 324
SUM EIENDELER		3 246 176



Panorama Eiendomsmegling Østensjø AS

Balanse pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital		
Selskapskapital	7,8	600 000
Overkurs	8	18 070
Annen innskutt egenkapital		0
Sum innskutt egenkapital		618 070
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	8	389 964
Udekket tap		0
Sum opptjent egenkapital		389 964
SUM EGENKAPITAL		1 008 034
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		264 481
Betalbar skatt	3	215 810
Skyldig offentlige avgifter		423 864
Utbytte		275 000
Annen kortsiktig gjeld	9	1 058 987
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 238 142
SUM GJELD		2 238 142
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 246 176

Oslo

2018

Terje Døvik
styrets leder

Stefan Safri
styremedlem/daglig leder

Renee Benedicte Løkke
styremedlem

Ole Kristian Braaten
styremedlem

Soliman Sarwar
styremedlem



**Årsregnskap 2017
for
Panorama Eiendomsmegling Østensjø
AS**

Organisasjonsnr. 918302077