



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 159 858  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SJUSJØEN PANORAMA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Rådhusgata 23  
0158 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Benn Harald Eidissen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 30.06.2021



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	6		
Annen driftskostnad	6	59 801	65 781
<b>Sum kostnader</b>		<b>59 801</b>	<b>65 781</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-59 801</b>	<b>-65 781</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap			12 494
Annen renteinntekt		128	157
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>128</b>	<b>12 651</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		260 718	536 473
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>260 718</b>	<b>536 473</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-260 590</b>	<b>-523 822</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-320 391</b>	<b>-589 603</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-320 391</b>	<b>-589 603</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-320 391</b>	<b>-589 603</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-320 391</b>	<b>-589 603</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-320 391</b>	<b>-589 603</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-320 391	-589 603
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-320 391</b>	<b>-589 603</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2	11 953 536	12 214 254
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>11 953 536</b>	<b>12 214 254</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 953 536</b>	<b>12 214 254</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer			12 494
<b>Sum fordringer</b>			<b>12 494</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		222 201	312 063
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>222 201</b>	<b>312 063</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>222 201</b>	<b>324 557</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>12 175 737</b>	<b>12 538 811</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 4	10 680 000	10 680 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 680 000</b>	<b>10 680 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 290 430	1 610 821
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 290 430</b>	<b>1 610 821</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>11 970 430</b>	<b>12 290 821</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	2	205 307	217 801
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>205 307</b>	<b>217 801</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>205 307</b>	<b>217 801</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			15 982
Betalbar skatt	7		
Annen kortsiktig gjeld			14 207
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>			<b>30 189</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>205 307</b>	<b>247 990</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>12 175 737</b>	<b>12 538 811</b>



BDO AS  
Bragernes Torg 2A  
3017 Drammen

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sjusjøen Panorama Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Sjusjøen Panorama Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019 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.

### 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### 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:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Anders Nordahl  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TDU01-3GQ8B-FPNSJ-74SET-ZD63P-YINE8



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Anders Nordahl

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5998-4-995843

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-04-30 10:20:52Z



Penneo Dokumentnøkkel: TDUOT-3GQ8B-FPNSJ-74SET-ZD63P-YINE8

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



# Årsregnskap 2019

## Sjusjøen Panorama Eiendom AS

Pemso Dokumentnøkkel: FCTMA-276CD-VLBJ-EYEQ-45KDO-PDATE

---

Organisasjonsnr: 990 159 858



**Resultatregnskap**  
Sjusjøen Panorama Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Annen driftskostnad	6	59 801	65 781
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>59 801</b>	<b>65 781</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-59 801</b>	<b>-65 781</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		0	12 494
Annen renteinntekt		128	157
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		260 718	536 473
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-260 590</b>	<b>-523 822</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-320 391</b>	<b>-589 603</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>-320 391</b>	<b>-589 603</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		320 391	589 603
<b>Sum overføringer</b>		<b>-320 391</b>	<b>-589 603</b>

Pemseo Dokumentnøkkel: FCTMA-276CD-VLBJ-EYEQ-45KDO-PDATE



## Balanse

### Sjusjøen Panorama Eiendom AS

Eiendeler	Note	2019	2018
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	2	11 953 536	12 214 254
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>11 953 536</b>	<b>12 214 254</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 953 536</b>	<b>12 214 254</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige konsernfordringer		0	12 494
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>12 494</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		222 201	312 063
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>222 201</b>	<b>312 063</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>222 201</b>	<b>324 557</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>12 175 737</b>	<b>12 538 811</b>

Pemso Dokumentnøkkel: FCTMA-276CD-VLBJ-EYEQ-45KDO-PDATE



## Balanse

## Sjusjøen Panorama Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	3, 4	10 680 000	10 680 000
Sum innskutt egenkapital		<u>10 680 000</u>	<u>10 680 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		1 290 430	1 610 821
Sum opptjent egenkapital		<u>1 290 430</u>	<u>1 610 821</u>
Sum egenkapital	4	<u>11 970 430</u>	<u>12 290 821</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til konsernselskaper	2	205 307	217 801
Sum annen langsiktig gjeld		<u>205 307</u>	<u>217 801</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		0	15 982
Annen kortsiktig gjeld		0	14 207
Sum kortsiktig gjeld		<u>0</u>	<u>30 189</u>
Sum gjeld		<u>205 307</u>	<u>247 990</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>12 175 737</u>	<u>12 538 811</u>

Oslo, 24.04.2020

Styret i Sjusjøen Panorama Eiendom AS

---

Benn Harald Eidissen  
Styrets leder

---

Eiolf Pettersen  
Styremedlem

---

Johnny R. Sundal  
Styremedlem

---

Lars Martin Nilsson  
Daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: FCTMA-276CD-VLBJ-EYEQ-45KDO-PDATE



## Noter til regnskapet 2019

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapskikk for små foretak.

#### 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 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.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering for de enkelte fordringene.

### Note 2 Investering i datterselskap

Aksjer i datterselskap er oppført til virkelig verdi etter nedskrivning av investeringen med kr. 798 591,-

Datterselskapets navn:	Sjusjøen Panorama Utvikling AS
Forretningskontor:	Rådhusgata 23, 0154 Oslo
Eier/Stemmeandel:	100 %
Egenkapital 01.01.:	12 280 534
Årets resultat:	-326 998
Egenkapital 31.12.:	11 953 536

#### Mellomværende med datterselskap utgjør:

	2019	2018
Fordringer	0	12 494
Gjeld	205 307	217 801

Gjelden er ikke renteberegnet.

Konsernregnskap er ikke utarbeidet i medhold av regnskapslovens §3-2(4).



## Noter til regnskapet 2019

### Note 3 Aksjekapital

Aksjekapitalen i Sjusjøen Panorama Eiendom AS pr. 31.12 består av følgende aksjonærer:

	Antall aksjer	Pålydende pr. aksje	Eierandel i prosent
Norlandia Utvikling	7 950 314	0,6	44,66
Eidissen Consult AS	4 742 703	0,6	26,64
Norica AS	937 075	0,6	5,26
Øvrige <5%	4 169 908	0,6	23,44
Sum	17 800 000	0,6	100,00

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.

### Aksjer eiet av styremedlemmer og daglig leder jf. RL §7-42

Benn Harald Eidissen, indirekte eid	Styrets leder	4 724 703
Eiolf Pettersen, indirekte eid	Styremedlem	937 075
Johnny R. Sundal, indirekte eid	Styremedlem	138 000

### Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2019	10 680 000	1 610 821	12 290 821
Årets resultat		-320 391	-320 391
Pr 31.12.2019	10 680 000	1 290 430	11 970 430

### Note 5 Pantstillelser, garantiansvar o.l

Selskapet har stillet selvskylderkausjon, oppad begrenset til kr. 10 mill. for garantiramme i datterselskap.

### Note 6 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det har ikke vært ansatte i selskapet i 2019. Det er ikke utbetalt honorar til styre eller daglig leder i 2019.

### OTP

Da selskapet ikke har ansatte, har det heller ikke vært nødvendig å tegne lovpålagt tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2019 utgjør kr 25 000 inkl mva.

Revisjon	16 700
Teknisk regnskapsbistand	6 800
Andre tjenester	1 500
Sum	<u>25 000</u>



## Noter til regnskapet 2019

### Note 7 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-320 391	-589 603
Permanente forskjeller	260 718	536 473
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-59 673</b>	<b>-53 130</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-2 874
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	2 874
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Endring</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-112 803	-53 130	59 673
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-112 803</b>	<b>-53 130</b>	<b>59 673</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-24 817</b>	<b>-11 689</b>	<b>13 128</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

### Note 8 Hendelser etter balansedagen

Korona-pandemien får ingen innvirkning på selskapets drift i 2020.

Penneo Dokumentnøkkel: FCTMA-276CD-VLBJ-EYEQ-45KDO-PDATE



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## LARS MARTIN NILSSON

Daglig leder

På vegne av: Sjusjøen P Utvikling og Sjusjøen P Eiendom AS

Serienummer: 19760312xxxx

IP: 77.16.xxx.xxx

2020-04-24 16:08:10Z



## Johnny Richard Sundal

Styremedlem

På vegne av: Sjusjøen P Utvikling og Sjusjøen P Eiendom AS

Serienummer: 9578-5993-4-2087220

IP: 195.159.xxx.xxx

2020-04-27 06:04:40Z



## Eiolf Reidar Lasse Pettersen

Styremedlem

På vegne av: Sjusjøen P. Utvikling og Sjusjøen Eiendom AS

Serienummer: 9578-5999-4-1864495

IP: 193.214.xxx.xxx

2020-04-27 07:20:57Z



## Benn Harald Eidissen

Styreleder

På vegne av: Sjusjøen P Utvikling og Sjusjøen P Eiendom AS

Serienummer: 9578-5994-4-2469557

IP: 213.239.xxx.xxx

2020-04-30 06:35:32Z



Penneo Dokumentnøkkel: FCTMA-276CD-VLBJL-EYEQ-45KDO-PDATE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>