



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 441 599
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PANORAMA EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Lysaker torg 6
1366 LYSAKER

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: Kjetil Torsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

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, 20.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		299 577	141 413
Sum inntekter		299 577	141 413
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	141 558	296 275
Sum kostnader		141 558	296 275
Driftsresultat		158 019	-154 862
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4	9
Sum finansinntekter		4	9
Annen rentekostnad		270 747	190 482
Sum finanskostnader		270 747	190 482
Netto finans		-270 743	-190 474
Ordinært resultat før skattekostnad		-112 724	-345 336
Ordinært resultat etter skattekostnad		-112 724	-345 336
Årsresultat		-112 724	-345 336
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-112 724	-345 336
Sum overføringer og disponeringer		-112 724	-345 336



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,8	8 904 396	7 447 237
Sum varige driftsmidler		8 904 396	7 447 237
Sum anleggsmidler		8 904 396	7 447 237
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		11 106	
Andre fordringer		1 354	
Sum fordringer		12 460	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	54 657	58 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		54 657	58 332
Sum omløpsmidler		67 117	58 332
SUM EIENDELER		8 971 513	7 505 569
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 30,00)	4,6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	6	-13 922	-13 922
Sum innskutt egenkapital		16 078	16 078
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Udekket tap	6	558 800	1 903 235
Sum opptjent egenkapital		-558 800	-1 903 235
Sum egenkapital		-542 721	-1 887 157
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	4 350 000	5 350 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	5 162 925	4 042 726
Sum annen langsiktig gjeld		9 512 925	9 392 726
Sum langsiktig gjeld		9 512 925	9 392 726
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 309	
Sum kortsiktig gjeld		1 309	
Sum gjeld		9 514 234	9 392 726
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 971 513	7 505 569



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 363239

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 441 599
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PANORAMA EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Lysaker torg 6
1366 LYSAKER

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: Kjetil Torsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
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 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, 19.06.2021

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: 920 441 599
PANORAMA EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		299 577	141 413
Sum inntekter		299 577	141 413
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	141 558	296 275
Sum kostnader		141 558	296 275
Driftsresultat		158 019	-154 862
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4	9
Sum finansinntekter		4	9
Annen rentekostnad		270 747	190 482
Sum finanskostnader		270 747	190 482
Netto finans		-270 743	-190 474
Ordinært resultat før skattekostnad		-112 724	-345 336
Ordinært resultat etter skattekostnad		-112 724	-345 336
Årsresultat		-112 724	-345 336
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-112 724	-345 336
Sum overføringer og disponeringer		-112 724	-345 336



Organisasjonsnr: 920 441 599
PANORAMA EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 3,8 8 904 396 7 447 237
Sum varige driftsmidler 8 904 396 7 447 237

Sum anleggsmidler 8 904 396 7 447 237

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 11 106
Andre fordringer 1 354
Sum fordringer 12 460

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 7 54 657 58 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 54 657 58 332

Sum omløpsmidler 67 117 58 332

SUM EIENDELER 8 971 513 7 505 569

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 30,00) 4,6 30 000 30 000
Annen innskutt egenkapital 6 -13 922 -13 922
Sum innskutt egenkapital 16 078 16 078

Opptjent egenkapital

Udekket tap 6 558 800 1 903 235
Sum opptjent egenkapital -558 800 -1 903 235

Sum egenkapital -542 721 -1 887 157

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3	4 350 000	5 350 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	5 162 925	4 042 726
Sum annen langsiktig gjeld		9 512 925	9 392 726
Sum langsiktig gjeld		9 512 925	9 392 726
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 309	
Sum kortsiktig gjeld		1 309	
Sum gjeld		9 514 234	9 392 726
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 971 513	7 505 569



Organisasjonsnr: 920 441 599
PANORAMA EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper
Se filvedlegg.

Note
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	30.00	30000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
E.L Holding AS	500.00	50.00%	Ordinære aksjer
Torsvik Invest AS	500.00	50.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1000.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Obligatorisk tjenstepensjon



Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsregnskap for 2020

**PANORAMA EIENDOMSUTVIKLING AS
1366 LYSAKER**

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter



Resultatregnskap for 21.12.17 - 31.12.18
PANORAMA EIENDOMSUTVIKLING AS

	Note	2020	2019
Annen driftsinntekt		299 577	141 413
Sum driftsinntekter		299 577	141 413
Annen driftskostnad	2	(141 558)	(296 275)
Sum driftskostnader		(141 558)	(296 275)
Driftsresultat		158 019	(154 862)
Annen renteinntekt		4	9
Sum finansinntekter		4	9
Annen rentekostnad		(270 747)	(190 482)
Sum finanskostnader		(270 747)	(190 482)
Netto finans		(270 743)	(190 474)
Ordinært resultat før skattekostnad		(112 724)	(345 336)
Ordinært resultat		(112 724)	(345 336)
Årsresultat		(112 724)	(345 336)
Overføringer			
Udekket tap	5	(112 724)	(345 336)
Sum		(112 724)	(345 336)



Balanse pr. 31. desember 2020
PANORAMA EIENDOMSUTVIKLING AS

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,8	8 904 396	7 447 237
Sum varige driftsmidler		8 904 396	7 447 237
Sum anleggsmidler		8 904 396	7 447 237
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		11 106	
Andre fordringer		1 354	
Sum fordringer		12 460	
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	54 657	58 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		54 657	58 332
Sum omløpsmidler		67 117	58 332
Sum eiendeler		8 971 513	7 505 569



Balanse pr. 31. desember 2020 PANORAMA EIENDOMSUTVIKLING AS

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 30,00)	4,6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	6	(13 922)	(13 922)
Sum innskutt egenkapital		16 078	16 078
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	(558 800)	(1 903 235)
Sum opptjent egenkapital		(558 800)	(1 903 235)
Sum egenkapital		(542 721)	(1 887 157)
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	4 350 000	5 350 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	5 162 925	4 042 726
Sum annen langsiktig gjeld		9 512 925	9 392 726
Sum langsiktig gjeld		9 512 925	9 392 726
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 309	
Sum kortsiktig gjeld		1 309	
Sum gjeld		9 514 234	9 392 726
Sum egenkapital og gjeld		8 971 513	7 505 569

Bærum, 28.05.21
i styret for Panorama Eiendomsutvikling AS

Kjetil Torsvik
Styrets leder

Inger-Margrethe Lindgren
Styremedlem / Daglig leder



Noter 2020

PANORAMA EIENDOMSUTVIKLING AS

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost prinsippet. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter kostnadene kan sammenstilles med. Regnskapet er basert på fortsatt drift.

Driftsinntekter

Inntekstføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet

Kostnader

Kostnader er resultatført i den perioden den er pådratt eller når det er identifisert en forpliktelse.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et 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 påregnlige tap. Avsetning til påregnlige tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrig kundefordringer en uspesifisert avsetning for dekke antatt tap.

Utsatt skatt/utsatt skattefordel avsettes i regnskapet på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Utsatt skattefordel er balanseført i regnskapet.

Betalbar skatt beregnes på grunnlag av årets skattemessige resultat.

Note 2 - Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mv.

Det er ikke utbetalt lønn til ansatte eller ledende personer i selskapet

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Revisor er fravalgt, og det er ikke kostnadsført honorar til revisor.



Noter 2020

PANORAMA EIENDOMSUTVIKLING AS

Note 3 - Pantstillelser

Gjeld sikret med pant:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 350 000	5 350 000

Bokført verdi av eiendeler som er stillet som sikkerhet for denne gjeld:

Leilighet:	<u>8 904 396</u>	<u>7 447 237</u>
------------	------------------	------------------

Note 4 - Aksjonærer

Selskapet aksjonær er:	Ant aksjer	Eierandel	Stemmerett	Rolle
Torsvik Invest AS	500	50,00 %	50,00 %	Styrets leder
E.L Holding AS	500	50,00 %	50,00 %	Styremedlem / Daglig leder

Selskapets aksjekapital er kr 30.000 fordelt på 1.000 aksjer á 30.
Alle aksjer har lik stemmerett.

Note 5 - Skattekostnad

Viser midlertidige forskjeller og grunnlagene for utsatt skatt / utsatt skattefordel 31.12.20

Midlertidige forskjeller knyttet til:	<u>01.01.20</u>	<u>31.12.20</u>	<u>Endring</u>
Skattem. fremførbart underskudd	(1 903 235)	(558 800)	(1 344 435)
Netto forskjeller	(1 903 235)	(558 800)	(1 344 435)
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	1 903 235	558 800	1 344 435

Årets skattekostnad og spesifikasjoner over forskjellen mellom det regnskapsmessige resultat før skattekostnad og årets skattegrunnlag

	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	(112 724)	(345 336)
+/- Permanente forskjeller	1 457 159	
- Fremførbart underskudd / korreksjonsinntekt	(1 344 435)	
= Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>(345 336)</u>



Noter 2020

PANORAMA EIENDOMSUTVIKLING AS

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk EK	Udekket tap	Sum
Kapital pr. 01.01.	30 000	-13 922	-1 903 235	-1 887 157
Årets resultat			-112 724	-112 724
Dekomponering - aktivert oppgradering 2018-2019			1 457 159	1 457 159
EgenKapital pr. 31.12.	30 000	-13 922	-558 799	-542 721

Den negative egenkapitalen er dekket opp av usikrede lån fra eiere.
Forutsetning for videre drift er lagt til grunn for regnskapsåret.

Note 7 - Bundne midler

Selskapet har ingen bundne midler.

Note 8 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	<u>Camilla Collets vei 20, Oslo</u>
Anskaffelseskost 01.01	7 447 237
Dekomponering (kost 2018-2019)	1 457 159
Nedskrivning i året	0
Anskaffelseskost 31.12	8 904 396
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0
Balanseført verdi pr. 31.12	8 904 396
Årets avskrivninger	0
Avskrivningssats	0 %

Oppgraderinger av eiendommen i 2018 og 2019 er balanseført i 2020 mot konto 1110.
Regler for dekomponering er lagt til grunn, da oppgraderingene var en forutsetning for den omsetning eiendommen gir selskapet per dato.

Note 9 - Gjeld til eiere

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Gjeld til Torsvik Invest AS	3 160 984	2 050 984
Gjeld til E.L Holding AS	2 001 941	1 991 742
Sum	<u>5 162 925</u>	<u>4 042 726</u>