



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 638 152  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO HOUSE PROPERTY DEVELOPMENT AS  
Forretningsadresse: Thereses gate 31  
0354 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: Tetyana Breivik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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, 04.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	7 570 333	5 808 219
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 570 333</b>	<b>5 808 219</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			114 915
Lønnskostnad	2	5 388 540	4 261 260
Avskrivning på varige driftsmidler	9	1 361	
Annen driftskostnad	2	1 720 925	1 159 261
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 110 826</b>	<b>5 535 436</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>459 508</b>	<b>272 783</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	17 349	
Annen renteinntekt		1 197	1 576
Annen finansinntekt		2 141	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 686</b>	<b>1 576</b>
Annen rentekostnad		1 155	38 282
Annen finanskostnad			1 930
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 155</b>	<b>40 212</b>
<b>Netto finans</b>		<b>19 532</b>	<b>-38 636</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>479 039</b>	<b>234 147</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	110 682	58 565
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>368 358</b>	<b>175 582</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>368 358</b>	<b>175 582</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>368 358</b>	<b>175 582</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	4,5	360 723	185 454



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Udekket tap	4	7 634	-9 872
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>368 358</b>	<b>175 583</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	9	47 629	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>47 629</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7	820 000	500 000
Andre langsiktige fordringer		333 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 153 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 200 629</b>	<b>500 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			77 055
Andre kortsiktige fordringer		10 000	
Konsernfordringer	7	17 349	
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 348</b>	<b>77 055</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 002 366	505 507
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 002 366</b>	<b>505 507</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 029 714</b>	<b>582 562</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 230 343</b>	<b>1 082 562</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3,4	30 000	30 000
Overkurs	3,4	54 430	54 430
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>84 430</b>	<b>84 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	4	2 238	9 872
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 238</b>	<b>-9 872</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>82 192</b>	<b>74 558</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	2 933	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 933</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 933</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		39 103	132 491
Skyldig offentlige avgifter		185 745	213 003
Kortsiktig konserngjeld	7	712 491	244 019
Annen kortsiktig gjeld		2 207 879	418 492
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 145 218</b>	<b>1 008 005</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 148 151</b>	<b>1 008 005</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 230 343</b>	<b>1 082 563</b>



**Årsregnskap 2018  
for  
Oslo House Property Development AS  
Organisasjonsnummer 917638152**

**amesto**  
AccountHouse

Utarbeidet av:  
Amesto Accounthouse AS  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Smeltedigelen 1  
0195 OSLO



Oslo House Property Development AS

## Resultatregnskap

	Note	2018	aug16 - des17
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	1	7 570 333	5 808 219
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>7 570 333</b>	<b>5 808 219</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		0	114 915
Lønnskostnad	2	5 388 540	4 261 260
Avskrivning på varige driftsmidler	9	1 361	0
Annen driftskostnad	2	1 720 925	1 159 261
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>7 110 826</b>	<b>5 535 436</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>459 508</b>	<b>272 783</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	7	17 349	0
Annen renteinntekt		1 197	1 576
Annen finansinntekt		2 141	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 687</b>	<b>1 576</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		1 155	38 282
Annen finanskostnad		0	1 930
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 155</b>	<b>40 212</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>19 532</b>	<b>(38 636)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>479 039</b>	<b>234 147</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	110 682	58 565
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>368 358</b>	<b>175 582</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>368 358</b>	<b>175 582</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Avgitt konsernbidrag	4,5	360 723	185 455
Overført udekket tap	4	7 634	(9 872)
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>368 358</b>	<b>175 583</b>



Oslo House Property Development AS

## Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3,4	30 000	30 000
Overkurs	3,4	54 430	54 430
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>84 430</b>	<b>84 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	4	(2 238)	(9 872)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(2 238)</b>	<b>(9 872)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>82 192</b>	<b>74 558</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	5	2 933	0
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>2 933</b>	<b>0</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 933</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		39 103	132 491
Skyldig offentlige avgifter		185 745	213 003
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	7	712 491	244 019
Annen kortsiktig gjeld		2 207 879	418 492
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 145 218</b>	<b>1 008 005</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>3 148 151</b>	<b>1 008 005</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 230 343</b>	<b>1 082 563</b>

Oslo 06.05 - 2019



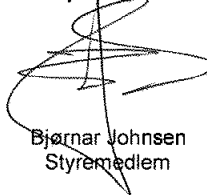
Hans Abrahamsen  
Styrets leder



Eskill Johan Ahlgren  
Styremedlem



Jari Johan Brønth  
Styremedlem



Bjørnar Johnsen  
Styremedlem



Oslo House Property Development AS

**Balanse pr. 31.12.2018**

	Note	31.12.2018	31.12.2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsøstøre, inventar, verktøy, kontorm.	9	47 629	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>47 629</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7	820 000	500 000
Andre langsiktige fordringer		333 000	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 153 000</b>	<b>500 000</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 200 629</b>	<b>500 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		(0)	77 055
Fordringer på konsernselskap	7	17 349	0
Andre kortsiktige fordringer		10 000	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 348</b>	<b>77 055</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 002 366	505 507
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 029 714</b>	<b>582 562</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 230 343</b>	<b>1 082 562</b>



## Oslo House Property Development AS

Noter til årsregnskapet 2018

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapspraksis for små foretak i Norge.

Alle beløp i NOK.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omlopsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omlopsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være foreliggende. Langsiktig gjeld 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.

### Skatt

Skatten i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skatteressig undre skudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skatteminuserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nytteført. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

### Inntekter

Det er inngår Management- og Forsaltningsavtale med selskøp i samme konsern. Inntekts registreres når de er oppjent.

### Note 1 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er å investere i verdipapirer og fast eiendom, samt all annen virksomhet som hermed står i forbindelse. All virksomhet er i Norge.

### Note 2 Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

#### Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har en forsikringsordning som tilfredstiller kravet til obligatorisk tjenestepensjon.

Lønnskostnader	2018	2017
Antall ansatte	3	3
Lønninger	4 555 392	3 551 397
Arbeidsgiveravgift	664 816	515 530
Personalforsikring	78 178	83 860
Andre personalkostnader	90 154	110 473
<b>Sum</b>	<b>5 388 540</b>	<b>4 261 260</b>

#### Ytelser til ledende personer

Styremedlemmer i selskapet har ikke mottatt styrehonorar.

Selskapets daglig leder er Jarl Johan Frontås. Det er utbetalt styrehonorar på NOK 60 000 i år 2018.

Kostnadsført honorar til revisor (eks mva)	2018	2017
Ordinær revisjon	60 000	27 900
Annen bistand	6 700	-
<b>Sum</b>	<b>66 700</b>	<b>27 900</b>

### Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 30 000 aksjer á NOK 1 (totalt NOK 30 000). Alle aksjene har like rettigheter.

Aksjonærer pr 31.12.	Aksjer	Eierandel
Oslo House AS	30 000	100 %
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>	<b>100 %</b>

### Note 4 Egeukapitalbevegelse

	Aksjekapital	Overkurs	Liddeket tap	Sum
Egenkapital 01.01	30 000	54 430	-9 872	74 558
Årets resultat	-	-	368 358	368 358
Avgitt konsernbidrag	-	-	-360 723	-360 723
<b>Egenkapital pr 31.12.</b>	<b>30 000</b>	<b>54 430</b>	<b>-2 237</b>	<b>82 192</b>



## Oslo House Property Development AS

Noter til årsregnskapet 2018

### Note 5 Skatter

Avstemming mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt		
	2018	2017
Resultat før skatter	479 039	372 487
Permanente forskjeller	2 769	-
Endring i midlertidige forskjeller	-13 336	-128 468
Skattepliktig avgitt konsernbidrag	-468 472	-244 019
<b>Skattepliktig inntekt / (underskudd)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Skatter i resultatregnskapet består av følgende		
Årets betalbar skatt	-	-
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	2 933	34 538
Skatt av konsernbidrag	107 749	58 565
<b>Sum årets skatter kostnad / (inntekt)</b>	<b>110 682</b>	<b>93 103</b>
Midlertidige forskjeller pr 31.12. består av		
Driftsmidler	13 336	-
Sum alle midlertidige forskjeller	-	-
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt / (utsatt skattefordel)</b>	<b>13 336</b>	<b>-</b>
Netto balanseført utsatt skatt / (utsatt skattefordel)		
	2 933	-
Avgitt konsernbidrag		
Brutto konsernbidrag	468 472	244 019
Betalbar skatt	107 749	58 565
<b>Netto konsernbidrag</b>	<b>360 723</b>	<b>185 454</b>

### Note 6 Pantstillelser og andre forpliktelser

Oslo House Property Development AS er stilt som garantist for obligasjonslån i Oslo House Invest AS, påtøende NOK 28 mill

### Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Førdringer		
	2018	2017
Langsiktig fordring til Oslo House AS	820 000	470 000
Kortsiktig fordring til selskap i samme konsern	17 349	-
<b>Sum fordringer</b>	<b>837 349</b>	<b>470 000</b>
Gjeld		
Langsiktig gjeld	-	-
Kortsiktig gjeld til Oslo House Invest AS	712 491	244 019
<b>Sum gjeld</b>	<b>712 491</b>	<b>244 019</b>

### Note 8 Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift

### Note 9 Varige driftsmidler

	Kontormaskin	Sum
Anskaffelseskost 01 01	-	-
Tilgang	48 990	48 990
Avgang	-	-
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>48 990</b>	<b>48 990</b>
Akk avskrivninger 01 01	-	-
Akk avskrivninger 31 12	1 361	1 361
<b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>47 629</b>	<b>47 629</b>
Årets avskrivninger		
	1 361	1 361
Avskrivningsprosent		
Avskrivningsprosent	33 %	
Avskrivningsplan	Lineær	



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikta  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Oslo House Property Development AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert Oslo House Property Development AS' årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 rettvise 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 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 øvrige lovmessige krav

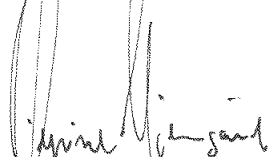
##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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 bokføringskikk i Norge.

Oslø, 7. mai 2019

BDO AS



Øyvind Hjemgård  
Statsautorisert revisor