



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 767 162
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OSLO HOUSE INVEST AS
Forretningsadresse: Thereses gate 31
0354 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Tetyana Breivik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2019

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, 08.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	106 577	958 403
Sum kostnader		106 577	958 403
Driftsresultat		-106 577	-958 403
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt konsernbidrag	8	1 108 175	
Annen renteinntekt		2 369	391
Sum finansinntekter		1 110 544	391
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	57 259	
Annen rentekostnad		3 360 100	102 632
Annen finanskostnad		27 607	2 925 000
Sum finanskostnader		3 444 966	3 027 632
Netto finans		-2 334 422	-3 027 241
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 440 999	-3 985 644
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 361 402	-58 565
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 079 597	-3 927 079
Årsresultat		-1 079 597	-3 927 079
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 079 597	-3 927 079
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-1 079 597	-3 741 625
Overføringer annen egenkapital			-185 454
Sum overføringer og disponeringer		-1 079 597	-3 927 079



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 361 402	
Sum immaterielle eiendeler		1 361 402	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	23 530 000	23 530 000
Investeringer i aksjer og andeler	3	2 200 000	2 100 000
Sum finansielle anleggsmidler		25 730 000	25 630 000
Sum anleggsmidler		27 091 402	25 630 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		125 000	
Konsernfordringer	8	1 352 194	244 019
Sum fordringer		1 477 194	244 019
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 373 243	28 579 394
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 373 243	28 579 394
Sum omløpsmidler		4 850 437	28 823 413
SUM EIENDELER		31 941 839	54 453 413
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,5	6 030 000	6 030 000
Annen innskutt egenkapital	5	-5 570	-5 570



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum innskutt egenkapital		6 024 430	6 024 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	4 821 222	3 741 625
Sum opptjent egenkapital		-4 821 222	-3 741 625
Sum egenkapital		1 203 208	2 282 805
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	7	28 000 000	28 000 000
Langsiktig konserngjeld	8	2 450 000	
Øvrig langsiktig gjeld			23 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		30 450 000	51 500 000
Sum langsiktig gjeld		30 450 000	51 500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		128 705	517 942
Kortsiktig konserngjeld	8	57 259	50 000
Annen kortsiktig gjeld		102 667	102 667
Sum kortsiktig gjeld		288 631	670 609
Sum gjeld		30 738 631	52 170 609
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 941 839	54 453 413



**Årsregnskap 2018
for
Oslo House Invest AS**

Organisasjonsnummer 919767162

amesto
AccountHouse

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



Oslo House Invest AS

Resultatregnskap

	Note	2018	sep 17-des 17
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	106 577	958 403
Sum driftskostnader		106 577	958 403
DRIFTSRESULTAT		(106 577)	(958 403)
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Mottatt konsernbidrag	8	1 108 175	0
Annen renteinntekt		2 369	391
Sum finansinntekter		1 110 544	391
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	8	57 259	0
Annen rentekostnad		3 360 100	102 632
Annen finanskostnad		27 607	2 925 000
Sum finanskostnader		3 444 966	3 027 632
NETTO FINANSPOSTER		(2 334 422)	(3 027 241)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(2 440 999)	(3 985 644)
Skattekostnad på ordinært resultat	6	(1 361 402)	(58 565)
ORDINÆRT RESULTAT		(1 079 597)	(3 927 079)
ARSRESULTAT		(1 079 597)	(3 927 079)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital		0	(185 454)
Frømføring av udekket tap	5	(1 079 597)	(3 741 625)
SUM OVERF. OG DISP.		(1 079 597)	(3 927 079)



Oslo House Invest AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 361 402	0
Sum immaterielle eiendeler		1 361 402	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	23 530 000	23 530 000
Investeringer i aksjer og andeler	3	2 200 000	2 100 000
Sum finansielle anleggsmidler		25 730 000	25 630 000
SUM ANLEGGSMIDLER		27 091 402	25 630 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	8	1 352 194	244 019
Andre kortsiktige fordringer		125 000	0
Sum fordringer		1 477 194	244 019
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 373 243	28 579 394
SUM OMLØPSMIDLER		4 850 437	28 823 413
SUM EIENDELER		31 941 839	54 453 413

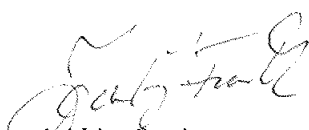


Oslo House Invest AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,5	6 030 000	6 030 000
Annen innskutt egenkapital	5	(5 570)	(5 570)
Sum innskutt egenkapital		6 024 430	6 024 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	(4 821 222)	(3 741 625)
Sum opptjent egenkapital		(4 821 222)	(3 741 625)
SUM EGENKAPITAL		1 203 208	2 282 805
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	7	28 000 000	28 000 000
Langsiktig gjeld til konsernselskap	8	2 450 000	0
Øvrig langsiktig gjeld		0	23 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		30 450 000	51 500 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 450 000	51 500 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		128 705	517 942
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	8	57 259	50 000
Annen kortsiktig gjeld		102 667	102 667
SUM KORTSIKTIG GJELD		288 631	670 609
SUM GJELD		30 738 631	52 170 609
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 941 839	54 453 413

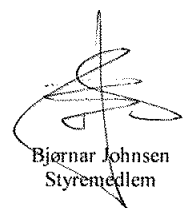
Oslo 23.01 - 2019



Jari Johan Frønth
Styrets leder



Eskill Johan Ahlgren
Styremedlem



Bjørnar Johnsen
Styremedlem



Oslo House Invest AS

Noter til årsregnskapet 2018

Revisjonsinnsjoner

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelse og god regnskapskikk for små foretak i Norge.

Alle beløp i NOK.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omsetningsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opprøstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler beskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteværende og skatteoppsørende 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.

Note 1 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er å investere i aksjer og andre eierandeler samt andre typer verdipapirer og investering i 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

Øbligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har ikke ansatte og har således ikke opprettet OTP-ordning.

Ytelser til ledende personer

Styremedlemmer i selskapet har ikke mottatt styrehonorar.

Kostnadsført honorar til revisor (eks mva)	2018	2017
Ordinær revisjon	12 500	-
Annen bistand	-	-
Sum	12 500	-

Note 3 Aksjer i andre selskaper

Aksjer eiet direkte av morselskap	Eier-/stemmeandel	Forretningskontor	Balanseført verdi	Resultat 2018	Egenkapital 31.12.2018
Kongens Gate 21 Moss Invest AS	100,00 %	Oslo	23 530 000	643 346	23 354 787
T31 Invest AS	0,20 %	Oslo	100 000	-2 154 613	18 152 019
Gardermovegen Eiendom Invest AS	6,00 %	Oslo	2 100 000	818 093	31 993 371
Sum aksjer i andre selskaper			25 730 000	-693 174	73 502 177

Da selskapet følger reglene om små foretak er det ikke utarbeidet konsernregnskap. Overnevnte selskap inntas i selskapsregnskapet etter kostmetoden.

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 6 030 000 aksjer à kr 1 totalt kr 6 030 000. Alle aksjene har like rettigheter.

Aksjonærer pr 31.12.	Aksjer	Eierandel
Oslo House AS	6 030 000	100 %
Sum	6 030 000	100 %



Oslo House Invest AS

Noter til årsregnskapet 2018

Note 5 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum
Aksjekapital pr 01.01	6 030 000	-5 570	-3 741 625	2 282 805
Årets resultat	-	-	-1 079 597	-1 079 597
Egenkapital pr 31.12.	6 030 000	-5 570	-4 821 222	1 203 208

Note 6 Skatter

Avstemming mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt	2018	2017
Resultat før skatter	-2 440 999	-3 985 644
Permanente forskjeller	-1 108 175	-5 570
Endring i midlertidige forskjeller	-	-
Skattepliktig mottatt konsernbidrag	1 108 175	244 019
Skattepliktig inntekt / (underskudd)	-2 440 999	-3 747 195

Skatter i resultatregnskapet består av følgende	2018	2017
Årets betalbar skatt	-	-
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-1 423 284	-
Skatt av konsernbidrag	-	-58 565
Sum årets skatter kostnad / (inntekt)	-1 423 284	-58 565

Midlertidige forskjeller pr 31.12. består av	2018	2017
Akkumulert fremførbart skattermessig underskudd	-6 188 194	-3 747 195
Sum alle midlertidige forskjeller	-	-
Resultatført endring i forskj. Som ikke inngår i beregning av utsatt skatt/skattefordel	-	-
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel	-6 188 194	-3 747 195

Netto balanseført utsatt skatt / (utsatt skattefordel)

-1 423 284

-861 855

Iht. God Regnskapskikk for små foretak var utsatt skattefordel i 2017 blitt umulig oppført i balansen

Note 7 Langsiktig gjeld

	2018	2017
Obligasjonslån	28 000 000	28 000 000

Oslo House AS og Oslo House Property Development AS er stilt som garantister for obligasjonslån i Oslo House Invest AS, pålydende NOK 28 mill

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

Kortsiktige fordringer	2018	2017
Mottatt konsernbidrag fra Oslo House Property Development AS	468 472	244 019
Mottatt konsernbidrag fra Kongensgate 21 Moss Invest AS	639 703	-
Fjorårets konsernbidrag fra Oslo House Property Development AS	244 019	-
Sum kortsiktige fordringer	1 352 194	244 019

Langsiktig gjeld	2018	2017
Gjeld til Kongensgate 21 Moss Invest AS	2 400 000	23 500 000
Gjeld til Oslo House AS	50 000	50 000
Sum langsiktig gjeld	2 450 000	23 550 000

Kortsiktig gjeld	2018	2017
Pålydende renter mellomværende	57 259	-
Sum kortsiktig gjeld	57 259	-

Note 9 Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Oslo House Invest AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Oslo House Invest 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 rettviseende 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 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 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 25.04.2019
BDO AS


Øyvind Hjemgård
Statsautorisert revisor