



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 373 267
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OSLO BOLIGFORVALTNING AS
Forretningsadresse: Holmenkollveien 114
0784 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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 Thoresen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.08.2020

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, 03.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 614 842	2 844 605
Annen driftsinntekt		6 945 000	1 540 000
Sum inntekter		8 559 842	4 384 605
Kostnader			
Innkjøp av varer		2 390 832	2 115 845
Lønnskostnad	1	2 499 724	512 990
Avskrivning på varige driftsmidler	2	4 175	
Annen driftskostnad		2 220 494	1 339 208
Sum kostnader		7 115 225	3 968 044
Driftsresultat		1 444 617	416 561
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 961	241
Sum finansinntekter		11 961	241
Annen rentekostnad		595 068	321 605
Annen finanskostnad		998	2 836
Sum finanskostnader		596 066	324 442
Netto finans		-584 105	-324 200
Ordinært resultat før skattekostnad		860 513	92 361
Skattekostnad på ordinært resultat	3	209 079	15 755
Ordinært resultat etter skattekostnad		651 434	76 606
Årsresultat		651 434	76 606
Årsresultat etter minoritetsinteresser		651 434	76 606
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	651 434	76 606
Sum overføringer og disponeringer		651 434	76 606



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	18 580 000	11 755 000
Maskiner og anlegg	2	79 325	
Sum varige driftsmidler		18 659 325	11 755 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		1 780 591	750 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 780 591	750 000
Sum anleggsmidler		20 439 916	12 505 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		351 750	1 665 270
Andre kortsiktige fordringer		857 360	108 784
Sum fordringer		1 209 110	1 774 054
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	512 247	81 674
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		512 247	81 674
Sum omløpsmidler		1 721 357	1 855 728
SUM EIENDELER		22 161 273	14 360 728

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Selskapskapital	4,6	30 000	30 000
Overkurs		11 920	11 920
Sum innskutt egenkapital		41 920	41 920
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 284 409	632 975
Sum opptjent egenkapital		1 284 409	632 975
Sum egenkapital		1 326 329	674 895
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		14 864 000	9 384 905
Sum annen langsiktig gjeld		14 864 000	9 384 905
Sum langsiktig gjeld		14 864 000	9 384 905
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån		3 200 000	
Leverandørgjeld		522 072	555 702
Betalbar skatt		209 079	-40 077
Skyldig offentlige avgifter		336 704	31 834
Annen kortsiktig gjeld		1 703 088	3 753 467
Sum kortsiktig gjeld		5 970 944	4 300 927
Sum gjeld		20 834 944	13 685 832
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 161 273	14 360 728



**Årsregnskap 2019
for
Oslo Boligforvaltning AS**

Organisasjonsnr. 915373267

Utarbeidet av:
Cicerone Regnskap AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Pilestredet 15 b
0164 OSLO



Oslo Boligforvaltning AS

Årsberetning 2019

Virksomhetens art

Selskapet driver følgende virksomhet på følgende steder: Oslo

Utvikling i resultat og stilling

	2019	2018	2017
Driftsinntekter	8 559 842	4 384 605	614 100
Driftsresultat	1 444 617	416 561	22 947
Årsresultat	651 434	76 606	17 381
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Balansesum	22 161 273	14 360 728	292 559
Egenkapital	1 326 329	674 895	298 289
Egenkapitalprosent	6,0%	4,7%	102,0%

Driftsinntektene i selskapet endret seg fra 4 384 605 kr i fjor til 8 559 842 kr i år, en økning på 95,2 %. Årsresultatet ble 651 434 kr. mot 76 606 kr i fjor, en økning på 750,4 %.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved regnskapsårets slutt.

Fortsatt drift

Årsoppjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke med FoU-aktiviteter, og har ikke hatt slike aktiviteter i regnskapsåret.

Arbeidsmiljø og personale

Arbeidsmiljøet betraktes som godt.

Likestilling mellom kjønnene

Av totalt antall ansatte, er 0 kvinner og 1 menn. Styret består av 0 kvinner og 1 menn.

Miljørapport

Det er ingen forhold ved selskapets virksomhet som har påvirkning på det ytre miljø.

Årsresultat og disponering av årsoverskudd

Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet, som er på kr 651 434:

Overføring annen egenkapital	651 434
Totalt	651 434

OSLO den 30.06.2019

Knut Thoresen
Styreleder



Oslo Boligforvaltning AS

Årsberetning 2019



Oslo Boligforvaltning AS

Resultatregnskap

	Note	31.12.19	31.12.18
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		1 614 842	2 844 605
Annen driftsinntekt		6 945 000	1 540 000
Sum driftsinntekter		8 559 842	4 384 605
Driftskostnader			
Innkjøp av varer		2 390 832	2 115 845
Lønnskostnad	1	2 499 724	512 990
Avskrivning på varige driftsmidler	2	4 175	0
Annen driftskostnad		2 220 494	1 339 208
Sum driftskostnader		7 115 225	3 968 044
DRIFTSRESULTAT		1 444 617	416 561
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		11 961	241
Sum finansinntekter		11 961	241
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		595 068	321 605
Annen finanskostnad		998	2 836
Sum finanskostnader		596 066	324 442
NETTO FINANSPOSTER		(584 105)	(324 200)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		860 513	92 361
Skattekostnad på ordinært resultat	3	209 079	15 755
ORDINÆRT RESULTAT		651 434	76 606
ARSRESULTAT		651 434	76 606
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	4	651 434	76 606
SUM OVERF. OG DISP.		651 434	76 606



Oslo Boligforvaltning AS

Balanse pr. 31.12.19

	Note	31.12.19	31.12.18
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	18 580 000	11 755 000
Maskiner og anlegg	2	79 325	0
Sum varige driftsmidler		18 659 325	11 755 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		1 780 591	750 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 780 591	750 000
SUM ANLEGGSMIDLER		20 439 916	12 505 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		351 750	1 665 270
Andre kortsiktige fordringer		857 360	108 784
Sum fordringer		1 209 110	1 774 054
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	512 247	81 674
SUM OMLØPSMIDLER		1 721 357	1 855 728
SUM EIENDELER		22 161 273	14 360 728
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4,6	30 000	30 000
Overkurs		11 920	11 920
Sum innskutt egenkapital		41 920	41 920
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 284 409	632 975
Sum opptjent egenkapital		1 284 409	632 975
SUM EGENKAPITAL		1 326 329	674 895
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		14 864 000	9 384 905
Sum annen langsiktig gjeld		14 864 000	9 384 905
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 864 000	9 384 905
KORTSIKTIG GJELD			
Konvertible lån		3 200 000	0
Leverandørgjeld		522 073	555 702
Betalbar skatt		209 079	(40 077)
Skyldig offentlige avgifter		336 704	31 834
Annen kortsiktig gjeld		1 703 088	3 753 467
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 970 944	4 300 927
SUM GJELD		20 834 944	13 685 832
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 161 273	14 360 728



Oslo Boligforvaltning AS

Balanse pr. 31.12.19

Note	31.12.19	31.12.18
------	----------	----------

OSLO, 16. oktober 2020
Oslo Boligforvaltning AS

Knut Thoresen
Styrets leder



Oslo Boligforvaltning AS

Noter 2019

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet kommer inn under regnskapslovens definisjon av små foretak, og Norsk Regnskapsstandard nr. 8 for små foretak er fulgt.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld legges samme kriterier til grunn for å skille mellom langsiktig og kortsiktig gjeld. Første års avdrag på langsiktig gjeld og langsiktige fordringer klassifiseres likevel ikke som kortsiktig gjeld eller omløpsmiddel.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendelen omfatter kjøpesummen for eiendelen med fradrag for rabatter o.l. og med tillegg for direkte kjøpsutgifter som frakt, toll, ikke refunderbare offentlige avgifter og andre direkte utgifter til anskaffelsen.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget på transaksjonstidspunktet, redusert med merverdiavgift, rabatter, avslag og returnerte varer. Tjenester blir inntektsført i takt med utførelsen. Resultatføring av vederlaget skjer når produktet er overlevert kunde, og det ikke er uoppfylte forpliktelser som kan påvirke kundens aksept av produktet. Levering anses å være foretatt når produktet er levert på avtalt sted, og risiko for tap og ukurans er overført til kunden. Avsetninger for reklamasjoner, returer og eventuelle kvantumsrabatter skjer på bakgrunn av erfaringstall fra tidligere perioder.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Når det senere er en indikasjon på at levetiden til et driftsmiddel avviker fra det som er lagt til grunn ved anskaffelsen, og avviket er betydelig, endres avskrivningsplanen, og gjenværende balanseført verdi fordeles over det nye estimatet på levetid. Vedlikehold av driftsmidlene kostnadsføres, mens påkostninger og forbedringer tillegges kostpris på driftsmiddelet og avskrives i takt med driftsmiddelet. Det betyr blant annet at ved kjøp av brukt driftsmiddel trekkes skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring i forhold til driftsmiddelets stand på anskaffelsestidspunktet.

Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmiddel hvis leiekontrakten anses som finansiell.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test av verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmiddel som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og bruksverdi, foretas et nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er tilstede, med unntak for tidligere nedskrivning av goodwill.



Oslo Boligforvaltning AS

Noter 2019

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap foretas etter en individuell vurdering av de vesentligste kundefordringene. I tillegg beregnes en avsetning som skal dekke påregnelig tapsrisiko. Ved den individuelle vurderingen anses utsettelse og mangler ved betalinger, og eventuelle andre kjente opplysninger om at en kunde har økonomiske problemer, som indikatorer på at det må avsettes for tap.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av fremtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Gjeld

Gjeld balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og eventuelt ligningsmessig underskudd til framføring, ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller og underskudd til framføring som ikke kan utlignes, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom framtidig skattepliktig inntekt. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet, og underskudd til framføring, begrunnes med antatt framtidig inntjening. Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, oppføres netto i balansen.

Skatt på avgitt konsernbidrag som føres som økt kostpris på aksjer i datterselskap, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investeringer i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt dersom konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet balanseføres til nominell verdi.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har pensjonsavtale gjennom en forsikringsavtale, og avtalen er en innskuddsplan som ikke medfører andre forpliktelser ut over innbetaling av årets premie. Årets premie beregnes på basis av lønn i samme periode. Pensjonsforpliktelser og pensjonsmidlene er ikke oppført i regnskapet. Årets betalte premie er bokført i resultatregnskapet.

Garantier og reklamasjoner

Avsetning til forventede garantiarbeider knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, men korrigert for forventede avvik på grunn av for eksempel endringer i kvalitetssikringsrutiner og endringer i produktspekter. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld" og endringen i avsetningen kostnadsføres.

Utenlandsk valuta

Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap klassifiseres som finansposter.



Oslo Boligforvaltning AS

Noter 2019

Note 1 - Lønnskostnad

	I år	I fjor
Lønn	2 172 422	446 086
Arbeidsgiveravgift	284 466	62 521
Pensjonskostnader	21 845	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	20 990	4 383
Totalt	2 499 724	512 990

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	11 755 000	0	11 755 000
+ Tilgang	18 580 000	83 500	18 663 500
- Avgang	11 755 000	0	11 755 000
Anskaffelseskost pr. 31/12	18 580 000	83 500	18 663 500
Akk. av/nedskr. pr 1/1	0	0	0
+ Ordinære avskrivninger	0	4 175	4 175
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	0	4 175	4 175
Balansført verdi pr 31/12	18 580 000	79 325	18 659 325
Prosentats for ord.avskr	100--1	20-20	

Note 3 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2019
Beregnet skatt av årets resultat	209 079
= Sum betalbar skatt	209 079
= Ordinær skattekostnad	209 079
Betalbar skatt i balansen består av:	
Beregnet skatt av årets resultat	209 079
= Betalbar skatt i balansen	209 079



Oslo Boligforvaltning AS

Noter 2019

Note 4 - Annen egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	30 000	11 920	632 975	674 895
+Fra årets resultat			651 434	651 434
Pr 31.12.	30 000	11 920	1 284 409	1 326 329

Note 5 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 457 248 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 73 759.

Note 6 - Annen egenkapital

Selskapet har 1000 hver pålydende kr 30,00 samlet aksjekapital utgjør kr 30 000.

Aksjonærens navn	Antall aksjer
Knut Thoresen	1000