



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 373 267
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OSLO BOLIGFORVALTNING AS
Forretningsadresse: Holmenkollveien 114
0784 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: Knut Thoresen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2019

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, 03.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 844 605	614 100
Annen driftsinntekt		1 540 000	
Sum inntekter		4 384 605	614 100
Kostnader			
Varekostnad		2 115 845	402 264
Lønnskostnad		512 990	
Annen driftskostnad		1 337 780	188 889
Sum kostnader		3 966 615	591 153
Driftsresultat		417 990	22 947
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		226	47
Sum finansinntekter		226	47
Annen rentekostnad		321 736	125
Annen finanskostnad		2 836	
Sum finanskostnader		324 572	125
Netto finans		-324 346	-78
Ordinært resultat før skattekostnad		93 644	22 869
Skattekostnad på ordinært resultat	2	16 050	5 488
Ordinært resultat etter skattekostnad		77 594	17 381
Årsresultat		77 594	17 381
Årsresultat etter minoritetsinteresser		77 594	17 381
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	3	77 594	17 381
Sum overføringer og disponeringer		77 594	17 381



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	11 755 000	
Sum varige driftsmidler		11 755 000	
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	4	1 150 000	400 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 150 000	400 000
Sum anleggsmidler		12 905 000	400 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		-551 230	
Konsernfordringer		-418 817	
Sum fordringer		-970 047	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	871 193	8 997
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		871 193	8 997
Sum omløpsmidler		-98 855	8 997
SUM EIENDELER		12 806 145	408 997
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		30 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Overkurs		11 920	11 920
Sum innskutt egenkapital		41 920	41 920
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1,3	633 963	256 369
Sum opptjent egenkapital		633 963	256 369
Sum egenkapital		675 883	298 289
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		-123 035	
Øvrig langsiktig gjeld		13 166 536	
Sum annen langsiktig gjeld		13 043 501	
Sum langsiktig gjeld		13 043 501	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		648 015	46 620
Betalbar skatt	2	-39 782	5 488
Skyldig offentlige avgifter		-301 020	116 438
Annen kortsiktig gjeld		-1 220 452	-57 839
Sum kortsiktig gjeld		-913 239	110 708
Sum gjeld		12 130 262	110 708
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 806 145	408 997



**Årsregnskap 2018
for
Oslo Boligforvaltning AS**

Organisasjonsnr. 915373267

Utarbeidet av:
Cicerone Regnskap as
Autorisert regnskapsførerselskap
Pilestredet 75C



0354 OSLO



Oslo Boligforvaltning AS

Årsberetning 2018

Virksomhetens art

Selskapet driver følgende virksomhet på følgende steder: Oslo

Utvikling i resultat og stilling

	2018	2017	2016
Driftsinntekter	4 384 605	614 100	1 173 701
Driftsresultat	417 990	22 947	169 045
Årsresultat	77 594	17 381	126 749
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Balansesum	12 806 145	408 997	468 851
Egenkapital	675 883	298 289	280 909
Egenkapitalprosent	5,3%	72,9%	59,9%

Driftsinntektene i selskapet endret seg fra 614 100 kr i fjor til 4 384 605 kr i år, en økning på 614,0 %. Årsresultatet ble 77 594 kr. mot 17 381 kr i fjor, en økning på 346,4 %.

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

Fortsatt drift

Årsoppgjøret 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 77 594:

Overføring annen egenkapital	77 594
Totalt	77 594

OSLO den 30.06.2019

Knut Thoresen
Styreleder



Oslo Boligforvaltning AS

Årsberetning 2018



Oslo Boligforvaltning AS

Resultatregnskap

	Note	mar-des 2018	mar-des 2017
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		2 844 605	614 100
Annen driftsinntekt		1 540 000	0
Sum driftsinntekter		4 384 605	614 100
Driftskostnader			
Varekostnad		2 115 845	402 264
Lønnskostnad		512 990	0
Annen driftskostnad		1 337 780	188 889
Sum driftskostnader		3 966 615	591 153
DRIFTSRESULTAT		417 990	22 947
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		226	47
Sum finansinntekter		226	47
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		321 736	125
Annen finanskostnad		2 836	0
Sum finanskostnader		324 572	125
NETTO FINANSPOSTER		(324 346)	(78)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		93 644	22 869
Skattekostnad på ordinært resultat	2	16 050	5 488
ORDINÆRT RESULTAT		77 594	17 381
ÅRSRESULTAT		77 594	17 381
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	3	77 594	17 381
SUM OVERF. OG DISP.		77 594	17 381



Oslo Boligforvaltning AS

Balanse pr. mar-des 2018

	Note	mar-des 2018	mar-des 2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	11 755 000	0
Sum varige driftsmidler		11 755 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	4	1 150 000	400 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 150 000	400 000
SUM ANLEGGSMIDLER		12 905 000	400 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		(551 231)	0
Fordringer på konsernselskap		(418 817)	0
Sum fordringer		(970 047)	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	871 193	8 997
SUM OMLØPSMIDLER		(98 855)	8 997
SUM EIENDELER		12 806 145	408 997
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		30 000	30 000
Overkurs		11 920	11 920
Sum innskutt egenkapital		41 920	41 920
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1,3	633 963	256 369
Sum opptjent egenkapital		633 963	256 369
SUM EGENKAPITAL		675 883	298 289
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		(123 035)	0
Øvrig langsiktig gjeld		13 166 536	0
Sum annen langsiktig gjeld		13 043 501	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 043 501	0
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		648 015	46 620
Betalbar skatt	2	(39 782)	5 488
Skyldig offentlige avgifter		(301 020)	116 438
Annen kortsiktig gjeld		(1 220 452)	(57 839)
SUM KORTSIKTIG GJELD		(913 239)	110 708
SUM GJELD		12 130 262	110 708
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 806 145	408 997



Oslo Boligforvaltning AS

Noter 2018

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 bae salgsverdi og bruksverdi, foretas et nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjennvinnbart beløp.

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



Oslo Boligforvaltning AS

Noter 2018

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 2018

Note 1 - Annen egenkapital

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

Aksjonærens navn	Antall aksjer
Knut Thorsen	1000

Note 2 - Betalbar skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2018
Resultat før skattekostnader	93 644
Inntekt	93 644

Note 3 - Annen egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	30 000	11 920	256 369	298 289
+Fra årets resultat			77 594	77 594
+/-Andre transaksjoner:	0	0	300 000	300 000
Pr 31.12.	30 000	11 920	633 963	675 883

Note 4 - Andre langsiktige fordringer

	I år	I fjor
Samlede fordringer med forfall senere enn ett år etter balansedagen	400 000	400 000

Note 5 - Utsatt skatt

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2018	2017
= Grunnlag utsatt skatt	0	0

Noter for Oslo Boligforvaltning AS

Organisasjonsnr. 915373267



Oslo Boligforvaltning AS

Noter 2018

Utsatt skatt 0 0

Note 6 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	0
+ Tilgang	11 755 000
- Avgang	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	11 755 000
Akk. av/hedskr. pr 1/1	0
+ Ordinære avskrivninger	0
+ Avskr. på oppskrivning	0
- Tilbakeført avskrivning	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0
Akk. av/hedskr. pr. 31/12	0
Balanseført verdi pr 31/12	11 755 000
Prosentats for ord.avskr	10-10

Note 7 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Posten inneholder kun frie midler.