



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 045 209
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OSLO CITYAPARTMENTS AS
Forretningsadresse: Christies gate 14
5015 BERGEN

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: Kan Cao
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2021

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, 19.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 094 764	3 429 319
Sum inntekter	1	3 094 764	3 429 319
Kostnader			
Lønnskostnad	9, 10	915 464	969 399
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	12	60 700	71 900
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	12		
Annen driftskostnad	10	1 400 192	1 321 849
Sum kostnader	1	2 376 355	2 363 148
Driftsresultat		718 408	1 066 171
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	932 370	926 938
Annen renteinntekt		22 038	13 466
Sum finansinntekter		954 408	940 404
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	810 164	744 151
Annen rentekostnad		1 267 764	1 737 413
Sum finanskostnader		2 077 928	2 481 564
Netto finans		-1 123 520	-1 541 160
Ordinært resultat før skattekostnad		-405 112	-474 989
Skattekostnad på ordinært resultat	1, 8	-88 698	-97 677
Ordinært resultat etter skattekostnad		-316 414	-377 312
Årsresultat	4	-316 414	-377 312
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-316 414	-377 312
Totalresultat		-316 414	-377 312
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Konsernbidrag		803 332	1 024 830
Overført fra annen egenkapital		-1 119 746	-1 402 142
Sum overføringer og disponeringer		-316 414	-377 312



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1, 8		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	11	37 674 404	37 677 504
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	12	73 481	94 260
Sum varige driftsmidler	1, 12	37 747 885	37 771 764
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Investeringer i aksjer og andeler	1, 14	3 100 000	3 100 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 100 000	3 100 000
Sum anleggsmidler		40 847 885	40 871 764
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			13 442
Andre kortsiktige fordringer	5	16 064 199	17 694 979
Sum fordringer	1, 6	16 064 199	17 708 421
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	13	2 557 234	1 113 728
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 557 234	1 113 728
Sum omløpsmidler		18 621 433	18 822 149
SUM EIENDELER		59 469 318	59 693 913

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3, 4	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	4	11 444 305	11 444 305
Sum innskutt egenkapital		11 544 305	11 544 305
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	-7 495 569	-7 175 823
Sum opptjent egenkapital		-7 495 568	-7 175 823
Sum egenkapital	2, 4	4 048 737	4 368 482
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	1 170 540	1 485 819
Sum avsetninger for forpliktelser		1 170 540	1 485 819
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	37 342 500	38 300 000
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld	7	37 342 500	38 300 000
Sum langsiktig gjeld		38 513 040	39 785 819
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 741	53 490
Betalbar skatt	8		
Skyldig offentlige avgifter	13	43 476	52 196
Annen kortsiktig gjeld	5	16 817 324	15 433 925
Sum kortsiktig gjeld	1	16 907 541	15 539 612
Sum gjeld	7	55 420 581	55 325 431
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 469 318	59 693 913



Oslo Cityapartments AS

Årsoppgjør 2020



- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter til regnskapet
- * Revisors beretning



RESULTATREGNSKAP

OSLO CITYAPARTMENTS AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020	2019
Annen driftsinntekt		3 094 764	3 429 319
Sum driftsinntekter	1	3 094 764	3 429 319
Lønnskostnad	9, 10	915 464	969 399
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	12	60 700	71 900
Annen driftskostnad	10	1 400 192	1 321 849
Sum driftskostnader	1	2 376 355	2 363 148
Driftsresultat		718 408	1 066 171
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	932 370	926 938
Annen renteinntekt		22 038	13 466
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	810 164	744 151
Annen rentekostnad		1 267 764	1 737 413
Resultat av finansposter		-1 123 520	-1 541 160
Ordinært resultat før skattekostnad		-405 112	-474 989
Skattekostnad på ordinært resultat	1, 8	-88 698	-97 677
Ordinært resultat		-316 414	-377 312
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	4	-316 414	-377 312
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		803 332	1 024 830
Overført fra annen egenkapital		1 119 746	1 402 142
Sum overføringer		-316 414	-377 312



BALANSE

OSLO CITYAPARTMENTS AS

EIENDELER	Note	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	11	37 674 404	37 677 504
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	12	73 481	94 260
Sum varige driftsmidler	1, 12	37 747 885	37 771 764
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i aksjer og andeler	1, 14	3 100 000	3 100 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 100 000	3 100 000
Sum anleggsmidler		40 847 885	40 871 764
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	13 442
Andre kortsiktige fordringer	5	16 064 199	17 694 979
Sum fordringer	1, 6	16 064 199	17 708 421
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	13	2 557 234	1 113 728
Sum omløpsmidler		18 621 433	18 822 149
Sum eiendeler		59 469 318	59 693 913



BALANSE

OSLO CITYAPARTMENTS AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	2, 3, 4	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	4	11 444 305	11 444 305
Sum innskutt egenkapital		11 544 305	11 544 305
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	2	-7 495 569	-7 175 823
Sum opptjent egenkapital		-7 495 568	-7 175 823
Sum egenkapital	2, 4	4 048 737	4 368 482
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	8	1 170 540	1 485 819
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	37 342 500	38 300 000
Sum annen langsiktig gjeld	7	37 342 500	38 300 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		46 741	53 490
Skyldig offentlige avgifter	13	43 476	52 196
Annen kortsiktig gjeld	5	16 817 324	15 433 925
Sum kortsiktig gjeld	1	16 907 541	15 539 612
Sum gjeld	7	55 420 581	55 325 431
Sum egenkapital og gjeld		59 469 318	59 693 913

Bergen den, 31.03.2021
Styret i Oslo Cityapartments AS

Kan Cao
styreleder/daglig leder



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Andre anleggsaksjer og andeler

Anleggsaksjer og mindre investeringer i ansvarlige selskaper og kommandittselskaper hvor ikke har betydelig innflytelse balanseføres til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger fra selskapene inntektføres som annen finansinntekt.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



Note 2 Fortsatt drift

Fortsatt drift

Selskapets egenkapital er 4 048 737 i 2020 mot 4 368 482 i 2019. Aksjekapitalen er kr 100 000.

Selskapets likviditet er sikker, finansieringsstruktur er god og selskapet er solid. Styrets oppfatning er at selskapets har god evne til tilstrekkelig likviditet i tiden fremover.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Note 3 Aksjekapital

Selskapet har 100 aksjer, pålydende kr 1 000, noe som gir en samlet aksjekapital på 100 000

Alle aksjene er eiet av Nordic Group Holding AS.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs- fond	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2020	100 000	0	11 444 305	-7 175 823	4 368 482
Årets resultat				-316 414	-316 414
Konsernbidrag e skatt				-803 332	-803 332
Mottatt konsernbidrag				800 000	800 000
Pr 31.12.2020	100 000	0	11 444 305	-7 495 568	4 048 737

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

2020/2019

	Kundefordringer	Andre fordringer
Vinderen Utvikling AS		1 245 517/1 186 207
City Eiendom AS		0/174 496
Nordisk Eiendom AS		0/142
Nordic Group Holding AS		14 009 777/15 009 788
Konsernbidrag fra Nordic Group Holding AS		0/1 315 000
City Eiendom AS		800 000/0
Sum		16 055 294/17 685 633
	Kortsiktig gjeld	
NG Development AS	1 241 427/1 182 899	
Oslo XL Estate AS	13 015 146/12 395 377	
City Eiendom AS	1 079 596/0	
Konsernbidrag til City Eiendom AS	1 029 913/1 313 885	
Sum	16 366 082/14 892 161	

Mellomværende er i sin art kortsiktige, det beregnes 5% rente og forfall skjer ved påkrav.



Note 6 Fordringer med forfall senere enn ett år

Det er ingen fordringer med forfall senere enn ett år.

Note 7 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	2019	2020
	38 300 000	37 342 500

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	226 581	289 055
Endring i utsatt skatt	-315 279	-386 732
Skattekostnad ordinært resultat	-88 698	-97 677

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-405 112	-474 989
Permanente forskjeller	1 937	31 001
Endring i midlertidige forskjeller	1 433 088	1 757 874
Avgitt konsernbidrag	-1 029 913	-1 313 885
Skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	226 581	289 055
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-226 581	-289 055
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-405 112	-474 989
Beregnet skatt av resultat før skatt	-89 125	-104 498
Skatteeffekt av permanente forskjeller	426	6 820
Sum	-88 698	-97 677
Effektiv skattesats	21,9 %	20,6 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	-74 022	-71 754	2 268
Fordringer	-145 724	-100 000	45 724
Gevinst – og tapskonto	5 540 381	6 925 477	1 385 096
Sum	5 320 635	6 753 723	1 433 088
Grunnlag for utsatt skatt	5 320 635	6 753 723	1 433 088
Utsatt skatt (22 %)	1 170 540	1 485 819	315 279



Note 9 OTP

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon og har opprettet slik ordning.

Note 10 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	781 677	834 714
Arbeidsgiveravgift	116 359	109 944
Pensjonskostnader	14 265	0
Andre ytelser	3 163	24 741
Sum	915 464	969 399

Gjennomsnittlig antall årsverk: 2

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styre	Bedrifts-forsamling
Lønn	257 136		
Pensjonsutgifter	0		
Annen godtgjørelse	0		

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 40 625 mot kr 32 813 i 2019. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 7 500.

Note 11 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	37 342 500
Gjeld til kredittinstitusjoner	
Øvrig langsiktig gjeld	
<hr/>	
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	37 690 142
Garantiansvar pr 31.12.	6 000 000



Note 12 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.20	37 019 142	391 989	1 048 522	38 459 653
Tilgang kjøpte driftsmidler			36 821	36 821
Anskaffelseskost 31.12.20	37 019 142	391 989	1 085 343	38 496 474
Akkumulerte avskrivninger 31.12.20		391 989	356 600	748 589
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.20	0	391 989	356 600	748 589
Bokført verdi 31.12.20	37 019 142	0	728 743	37 747 885
Årets ordinære avskrivninger			60 700	60 700
Økonomisk levetid		5 år	5 år	
Avskrivningsplan			saldo 20%	

Note 13 Bundne midler

Det var i 2020 kr 28 190 i bundne skattetrekksmidler i bank. Skyldig skattetrekk er kr 26 436.
I 2019 var det kr 29 151 i bundne skattetrekksmidler i bank. Skyldig skattetrekk i 2019 var 29 151.

Note 14 Finansielle anleggsmidler

Gjelder aksjer i Pilestredet Garasjelag AS, org nr 988 997 595, i Oslo. Eierandelen er på 16% som tilsvarer 12 aksjer, kostpris er på 3,1mill og bokført egenkapital på selskapet totalt pr 31.12.2019 er 3 855 881, årsresultatet var et overskudd på kr 53 502.

Eierandelen er tilknyttet Oslo Cityapartments AS sin eiendomsbesittelse.

Note 15 Morselskap

Morselskapet Nordic Group Holding AS er lokalisert i Bergen Kommune.
Konsernregnskapet er tilgjengelig på selskapets kontor.



Til generalforsamlingen i Oslo City Apartments AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2020

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oslo City Apartments AS som viser et underskudd på NOK 316 414. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av regnskapet. 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 intern kontroll 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.

Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

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.

Bergen, 31.03.2021
Collegium Revisjon AS

Oddbjørn Myren
statsautorisert revisor