



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: 12.05.2020

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, 14.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	176 410	106 577
Sum kostnader		176 410	106 577
Driftsresultat		-176 410	-106 577
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt konsernbidrag	8		1 108 175
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	27 436	
Annen renteinntekt		1 969	2 369
Sum finansinntekter		29 405	1 110 544
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	135 406	57 259
Annen rentekostnad		3 350 767	3 360 100
Annen finanskostnad		125 000	27 607
Sum finanskostnader		3 611 173	3 444 966
Netto finans		-3 581 768	-2 334 422
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 758 177	-2 440 999
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-826 799	-1 361 402
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 931 378	-1 079 597
Årsresultat		-2 931 378	-1 079 597
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 931 378	-1 079 597
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-2 931 378	-1 079 597
Sum overføringer og disponeringer		-2 931 378	-1 079 597



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	2 188 201	1 361 402
Sum immaterielle eiendeler		2 188 201	1 361 402
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	23 530 000	23 530 000
Lån til foretak i samme konsern		733 944	
Investeringer i aksjer og andeler	3	2 700 000	2 200 000
Sum finansielle anleggsmidler		26 963 944	25 730 000
Sum anleggsmidler		29 152 145	27 091 402
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		125 000	125 000
Konsernfordringer	8	733 866	1 352 194
Sum fordringer		858 866	1 477 194
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 339 111	3 373 243
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 339 111	3 373 243
Sum omløpsmidler		4 197 977	4 850 437
SUM EIENDELER		33 350 122	31 941 839
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,5	6 030 000	6 030 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Annen innskutt egenkapital	5	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		6 024 430	6 024 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	7 752 600	4 821 222
Sum opptjent egenkapital		-7 752 600	-4 821 222
Sum egenkapital		-1 728 170	1 203 208
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	7	28 000 000	28 000 000
Langsiktig konserngjeld	8	6 851 500	2 450 000
Sum annen langsiktig gjeld		34 851 500	30 450 000
Sum langsiktig gjeld		34 851 500	30 450 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 114	128 705
Kortsiktig konserngjeld	8	129 345	57 259
Annen kortsiktig gjeld		93 333	102 667
Sum kortsiktig gjeld		226 792	288 631
Sum gjeld		35 078 292	30 738 631
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 350 122	31 941 839



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Oslo House Invest AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Oslo House Invest AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- 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 2019 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 avviklet.

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 andre 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.

BDO AS

Øyvind Hjemgård
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: F61U2-#B0W-N166E-UJC6-MU4EB-1JH0K



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Øyvind Hjemgård

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-2146438

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-05-25 08:19:49Z



Penneo Dokumentnøkkel: F61U2-#B0W-NT66E-UKJCG-MU4EB-1JH0K

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



**Årsregnskap 2019
for
Oslo House Invest AS**

Organisasjonsnummer 919767162

amesto
AccountHouse

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



Oslo House Invest AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	176 410	106 577
Sum driftskostnader		176 410	106 577
DRIFTSRESULTAT		(176 410)	(106 577)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Mottatt konsernbidrag	8	0	1 108 175
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	8	27 436	0
Annen renteinntekt		1 969	2 369
Sum finansinntekter		29 405	1 110 544
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	8	135 406	57 259
Annen rentekostnad		3 350 767	3 360 100
Annen finanskostnad		125 000	27 607
Sum finanskostnader		3 611 173	3 444 966
NETTO FINANSPOSTER		(3 581 768)	(2 334 422)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(3 758 177)	(2 440 999)
Skattekostnad på ordinært resultat	6	(826 799)	(1 361 402)
ORDINÆRT RESULTAT		(2 931 378)	(1 079 597)
ÅRSRESULTAT		(2 931 378)	(1 079 597)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap	5	(2 931 378)	(1 079 597)
SUM OVERF. OG DISP.		(2 931 378)	(1 079 597)



Oslo House Invest AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	2 188 201	1 361 402
Sum immaterielle eiendeler		2 188 201	1 361 402
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	23 530 000	23 530 000
Lån til foretak i samme konsern		733 944	0
Investeringer i aksjer og andeler	3	2 700 000	2 200 000
Sum finansielle anleggsmidler		26 963 944	25 730 000
SUM ANLEGGSMIDLER		29 152 145	27 091 402
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	8	733 866	1 352 194
Andre kortsiktige fordringer		125 000	125 000
Sum fordringer		858 866	1 477 194
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 339 111	3 373 243
SUM OMLØPSMIDLER		4 197 977	4 850 437
SUM EIENDELER		33 350 122	31 941 839



Oslo House Invest AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
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	(7 752 600)	(4 821 222)
Sum opptjent egenkapital		(7 752 600)	(4 821 222)
SUM EGENKAPITAL		(1 728 170)	1 203 208
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	7	28 000 000	28 000 000
Langsiktig gjeld til konsernselskap	8	6 851 500	2 450 000
Sum annen langsiktig gjeld		34 851 500	30 450 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		34 851 500	30 450 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 114	128 705
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	8	129 345	57 259
Annen kortsiktig gjeld		93 333	102 667
SUM KORTSIKTIG GJELD		226 792	288 631
SUM GJELD		35 078 292	30 738 631
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 350 122	31 941 839

Oslo - 2020

Hans Abrahamsen
Styrets lederBjørnar Johnsen
StyremedlemEskill Johan Ahlgren
StyremedlemTrond Berger
StyremedlemThomas Berg-Nielsen
Styremedlem

Årsregnskap for Oslo House Invest AS

Organisasjonsnr. 919767162



Oslo House Invest AS

Noter til årsregnskapet 2019

Revisjonsrinnover

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

Alle beløp i NOK. Regnskapet er avlagt for perioden 01.01 - 31.12.2019.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler 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 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. Skatteøkende og skattereduserende 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 nyttegjørt. 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

Obbligatorisk 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)	2019	2018
Ordinær revisjon	40 000	12 500
Annen bistand	12 125	-
Sum	52 125	12 500

Note 3 Aksjer i andre selskaper

Aksjer eiet direkte av morselskap	Eier-/ stemmeandel	Forretningskontor	Balanseført verdi	Resultat 2019	Egenkapital 31.12.2019
Kongens Gate 21 Moss Invest AS	100,00 %	Oslo	23 530 000	-1 469 672	21 885 115
T31 Invest AS	2,20 %	Oslo	600 000	-2 091 229	16 060 790
Gårdmøvegen Eiendom Invest AS	6,00 %	Oslo	2 100 000	178 577	32 170 907
Sum aksjer i andre selskaper			26 230 000	-3 382 324	70 116 812

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

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 6 030 000 aksjer á 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 2019

Note 5 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum
Aksjekapital pr 01.01.	6 030 000	-5 570	-4 821 222	1 203 208
Årets resultat	-	-	-2 933 952	-2 933 952
Egenkapital pr 31.12.	6 030 000	-5 570	-7 755 174	-1 730 744

Note 6 Skatter

Avstemming mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt	2019	2018
Resultat før skatter	-3 761 477	-2 440 999
Permanente forskjeller	-	-1 108 175
Endring i midlertidige forskjeller	-	-
Skattepliktig mottatt konsernbidrag	-	1 108 175
Skattepliktig inntekt / (underskudd)	-3 761 477	-2 440 999

Skatter i resultatregnskapet består av følgende	2019	2018
Årets betalbar skatt	-	-
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-827 525	-1 423 284
Skatt av konsernbidrag	-	-
Sum årets skatter kostnad / (inntekt)	-827 525	-1 423 284

Midlertidige forskjeller pr 31.12. består av	Endringer	2019	2018
Fremforbart underskudd	-3 761 477	-9 949 671	-6 188 194
Sum alle midlertidige forskjeller	-	-	-
Resultatførte endring i forskj. Som ikke inngår i beregning av utsatt skatt/skattefordel	-	-	-
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel	-3 761 477	-9 949 671	-6 188 194

Netto balanseført utsatt skatt / (utsatt skattefordel) -827 525 -2 188 927 -1 361 402

Ilt. God regnskapskikk for små foretak var utsatt skattefordel i 2017 blitt unnlatt oppført i balansen.

Note 7 Langsiktig gjeld

	2019	2018
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

Fordringer	2019	2018
Langsiktig lån til Kongensgate 21 Moss Invest AS	733 944	639 703
Kortsiktige fordringer Oslo House Property Development AS	712 491	712 491
Kortsiktig fordring - Påløpte renteinntekter fra selskap i samme konsern	21 375	-
Sum fordringer	1 467 810	1 352 194

Gjeld	2019	2018
Langsiktig gjeld til Oslo House AS	6 851 500	50 000
Kortsiktig gjeld - Påløpte rentekostnader til selskap i samme konsern	132 645	57 259
Sum gjeld	6 984 145	107 259
Renekostnader fra selskap i samme konsern	138 706	57 258
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	27 436	-

Selskapet har en rammeavtale på 10 MNOK med Oslo House AS, rentesat på 3% p.a.
Det er ikke avtalt noen avdragsprofil på lånet

Note 9 Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 6 pages before this page
Dokumentet inneholder 6 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 6 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 6 sider før denne side

Detta dokument innehåller 6 sidor före denna sida

Thomas Berg-Nielsen

5313fe5d-abac-4b77-8121-425f269833c0 - 2020-05-13 17:05:19
BankID - 55e6f55c-ebc1-4f00-a6fa-7b1b055f08b1 - NO

Eskill Johan Ahlgren

c839f1d9-427c-42ca-abc-f-e3c2553bc190 - 2020-05-13 17:20:47
BankID - 1f03266f-f49a-4629-873a-dd808d9deba6 - NO

Bjørnar Johnsen

9bd376f7-2d4c-45f2-b093-9538b40af590 - 2020-05-14 00:32:20
BankID - 69cd174c-55f3-47b3-87fb-4df73b6e3708 - NO

Hans Abrahamsen

a1efddf6-242b-4f80-af56-b9a94c04e823 - 2020-05-14 14:04:09 +03:00
BankID - adda1a31-79d6-4763-97e6-e7ce6400dd7c - NO

Jarl Johan Fronth

aaa96e9e-6331-496e-9140-bd69184225a8 - 2020-05-14 17:19:35 +03:00
BankID - c56e98d6-dba4-48c2-8e39-6ee05e7e4cbd - NO

Trond Berger

6253080f-bbcc-4e4a-a53c-7b3f6bc9e12d - 2020-05-19 10:23:14 +03:00
BankID - f30f63ed-90f9-4689-b534-36c59be2ecd1 - NO

authority to sign
representative
custodial

toimivaltaoikeus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmapreteringsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberovende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/en/document-check/f633778d-9d00-4ee7-a7d1-7dc2bbdd64eb>

VISMA Sign
www.vismasign.com