



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 684 103
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OBA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Haavard Martinsens vei 17
0978 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: Kjell-Espen Thoresen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 15.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 738 899	3 658 251
Sum inntekter		3 738 899	3 658 251
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	530 700	530 700
Annen driftskostnad		2 907 603	2 026 075
Sum kostnader		3 438 303	2 556 775
Driftsresultat		300 597	1 101 476
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		78 354	
Annen renteinntekt		431	880
Annen finansinntekt			11 800 000
Sum finansinntekter		78 785	11 800 880
Annen rentekostnad		637 427	617 867
Sum finanskostnader		637 427	617 867
Netto finans		-558 642	11 183 013
Ordinært resultat før skattekostnad		-258 046	12 284 489
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-181 339	-108 269
Ordinært resultat etter skattekostnad		-76 707	12 392 758
Årsresultat		-76 707	12 392 758
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-76 707	12 392 758
Totalresultat		-76 707	12 392 758
Overføringer og disponeringer			
Utbytte			8 250 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-76 707	4 142 758



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Sum overføringer og disponeringer		-76 707	12 392 758



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	18 008 800	18 539 500
Sum varige driftsmidler		18 008 800	18 539 500
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	6 992 629	6 992 629
Lån til foretak i samme konsern			8 449 885
Sum finansielle anleggsmidler		6 992 629	15 442 514
Sum anleggsmidler		25 001 429	33 982 014
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		950 445	929 076
Andre fordringer		115 127	
Sum fordringer		1 065 572	929 076
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		311 195	42 403
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		311 195	42 403
Sum omløpsmidler		1 376 767	971 479
SUM EIENDELER		26 378 196	34 953 492

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Selskapskapital	4	1 995 000	1 995 000
Sum innskutt egenkapital		1 995 000	1 995 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 428 160	6 504 867
Sum opptjent egenkapital		6 428 160	6 504 867
Sum egenkapital	5	8 423 160	8 499 867
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	2 807 266	2 988 605
Sum avsetninger for forpliktelser		2 807 266	2 988 605
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7	14 183 811	14 183 811
Øvrig langsiktig gjeld	3		
Sum annen langsiktig gjeld		14 183 811	14 183 811
Sum langsiktig gjeld		16 991 077	17 172 416
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		65 023	
Betalbar skatt	8		194 502
Skyldige offentlige avgifter		138 580	93 446
Utbytte			8 250 000
Annen kortsiktig gjeld		760 356	743 261
Sum kortsiktig gjeld		963 959	9 281 209
Sum gjeld		17 955 036	26 453 625
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 378 196	34 953 492



OBA Eiendom AS

Styrets årsberetning for 2016

I 2016 har selskapet drevet utleie av forretningseiendom i Haavard Martinsens vei 17 i Oslo.

I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn, da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som skulle tilsi noe annet.


Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets slutt som har vesentlig betydning for årsregnskapet.

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet i 2016. Det har heller ikke vært skader av betydning for selskapets eiendeler.

Selskapet forurensar ikke det ytre miljø.

Oslo, den 26. april 2017

I styret for OBA Eiendom AS



Kjell-Espen Thoresen
Styreleder



OBA Eiendom AS

NOTER TIL REGNSKAPET 2016

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap.

Salgsinntekter

Inntektsføring av husleie skjer når perioden er omme. Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretslopet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Leasing av driftsmidler er kostnadsført. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad som fordeles over leasingperioden.

Investeringer i andre selskaper

Investeringer i andre selskaper vurderes etter kostnetoden.

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

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.



OBA Eiendom AS

NOTER TIL REGNSKAPET 2016

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet i løpet av året. Det er ikke utbetalt noen godtgjørelse til selskapets tillitsmenn.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar i regnskapsåret er kr. 16.300 (kr 15.000 i 2015)

Note 2 Varige driftsmidler

	Bygninger
	mv
Anskaffelseskost 01.01	12.072.179
Tilgang	-
Avgang	-
Anskaffelseskost 31.12.	12.072.179
Oppskrevet tidligere	15.260.000
Akkumul. avskrivninger 31.12.	9.323.379
Balanseført verdi 31.12.	18.008.800
Årets avskrivninger	530.700
Avskrivningsplan	Lineær
Avskrivningssats	2-15%

Tomter avskrives ikke.

Note 3 Konsern, tilknyttet selskap m.v.

OBA Eiendom AS har eierandeler i følgende selskaper	Forretningskontor	Antall aksjer	Egenkapital	Resultat i	
				2016	Eierandel
Datterselskap:					
Oslo Bilauksjon AS	Oslo	10.000	534.951	1.054.300	100 %

Selskapet har forretningsadresse i Haavard Martinsens Vei 17 i Oslo.

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

Foretak i samme konsern	Lån/gjeld til foretak i samme konsern	
	2016	2015
Oslo Bilauksjon AS	-	8.449.885
Fordringer på selskap i samme konsern		
Oslo Bilauksjon AS (til gode konsernbidrag)	78.354	-



OBA Eiendom AS

NOTER TIL REGNSKAPET 2016



OBA Eiendom AS

NOTER TIL REGNSKAPET 2016

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 1.995.000 består av 3.500 aksjer a kr 570. Alle aksjer har like rettigheter.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.

Navn	Antall aksjer	Eierandel
Borgaas Invest AS	3.500	100 %

Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.16	1.995.000	-	6.504.867	8.499.867
Avsatt konsernbidrag			-	-
Avsatt utbytte			-	-
Årets resultat			-76.707	-76.707
Egenkapital 31.12.15	1.995.000	-	6.428.160	8.423.160

Note 6 Fordringer og gjeld

	2016	2015
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	8.917.345	8.917.345

Note 7 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2016	2015
Gjeld til kredittinstitusjoner	14.183.811	14.183.811
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld		
Tomter og bygninger	18.008.800	18.539.500



OBA Eiendom AS

NOTER TIL REGNSKAPET 2016

Note 8 Skatter

Årets skatt i resultatregnskapet består av

Midlertidige forskjeller som inngår i grunnlaget for utsatt skatt/skattefordel

Netto midlertidige forskjeller	11.696.940	11.954.421
Underskudd og godtgjørelse til fremføring	-	-
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel i balansen	11.696.940	11.954.421
Utsatt skatt	2.807.266	2.988.605
Utsatt skatt i regnskapet	2.807.266	2.988.605

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Resultat før skattekostnad	-258.046	12.284.489
Endring i forskjeller som ikke skal inngå i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	-	-
Permanente forskjeller	565	-11.799.972
Grunnlag for årets skattekostnad	-257.481	484.517
Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	257.481	235.860
Avgitt konsernbidrag	-	-
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-	720.377
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	-	720.377

Fordeling av skattekostnaden

Betalbar skatt (27 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	-	194.502
Sum betalbar skatt	-	194.502
Skatt på avgift konsernbidrag	-	-
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-64.370	-63.682
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	-116.969	-239.088
Skattekostnad i resultatregnskapet	-181.339	-108.269

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt i skattekostnaden	-	194.502
Betalbar skatt i balansen	-	194.502



L S T

R E V I S J O N

Til generalforsamlingen i OBA Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for OBA Eiendom AS, som viser et underskudd på kr. 76.707,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016 og 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 2016, 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 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets 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

LST Revisjon AS – Godkjent revisjonsselskap

Kolbotnveien 7, Sentrumsbygget – Postboks 259, 1411 Kolbotn
Telefon: 66 80 09 66 – Telefax: 66 80 09 69 – E-post: post@lst.no
Organisasjons- /Revisor nummer: 964 769 516

REGJERINGEN
REVISOR OG NÅR



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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

LST Revisjon AS – Godkjent revisjonsselskap

Kolbotnveien 7, Sentrumsbygget – Postboks 259, 1411 Kolbotn
Telefon: 66 80 09 66 – Telefaks: 66 80 09 69 – E-post: post@lst.no
Organisasjons- /Revisor nummer: 964 769 516

18/09/2019 18:34
REVISJONSBERETNING



Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen


Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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.

Kolbotn, 30. juni 2017

LST Revisjon AS



Egil Skjefstad
Statsautorisert revisor

LST Revisjon AS – Godkjent revisjonsselskap

Kolbotnveien 7, Sentrumsbygget – Postboks 259, 1411 Kolbotn
Telefon: 66 80 09 66 – Telefaks: 66 80 09 69 – E-post: post@lst.no
Organisasjons-/Revisor nummer: 964 769 516

15.09.2017
REVISJONSUTVALGET