



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 653 736  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OSLO BOLIGSERVICE AS  
Forretningsadresse: Gullhaug Torg 1  
0484 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: Hans Salamonsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2020

### 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, 03.05.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		5 560 238	5 963 257
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 560 238</b>	<b>5 963 257</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		959 085	2 638 737
Lønnskostnad	1	3 210 111	2 804 609
Avskrivning på immaterielle eiendeler	2	100 000	128 746
Annen driftskostnad	1	1 324 151	1 405 121
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 593 346</b>	<b>6 977 214</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-33 108</b>	<b>-1 013 957</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 898	10 790
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 898</b>	<b>10 790</b>
Annen rentekostnad		87 586	27 444
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>87 586</b>	<b>27 444</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-65 688</b>	<b>-16 655</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-98 796</b>	<b>-1 030 611</b>
Skattekostnad	3	-21 735	-228 234
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-77 061</b>	<b>-802 377</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-77 061</b>	<b>-802 377</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	4	-77 061	-802 377
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-77 061</b>	<b>-802 377</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	2	120 379	120 379
Goodwill	2	750 000	850 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>870 379</b>	<b>970 379</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		600	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>600</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>870 979</b>	<b>970 379</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	1 032 379	1 899 104
Andre fordringer		54 628	47 372
Konsernfordringer	5	1 283 379	1 543 289
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 370 385</b>	<b>3 489 765</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	6	459 030	136 491
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>459 030</b>	<b>136 491</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 829 416</b>	<b>3 626 256</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 700 395</b>	<b>4 596 635</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	30 000	30 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Annen innskutt egenkapital	4	163 800	163 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>193 800</b>	<b>193 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		77 061	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-77 061</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>116 739</b>	<b>193 800</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	24 465	46 200
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>24 465</b>	<b>46 200</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	1 057 435	1 031 644
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 057 435</b>	<b>1 031 644</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 081 900</b>	<b>1 077 844</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	135 447	2 676 044
Skyldige offentlige avgifter	6	335 102	329 407
Kortsiktig konserngjeld	5	1 654 614	10 757
Annen kortsiktig gjeld		376 592	308 783
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 501 756</b>	<b>3 324 991</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 583 656</b>	<b>4 402 835</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 700 395</b>	<b>4 596 635</b>



**Årsregnskap for 2019**

**OSLO BOLIGSERVICE AS  
0484 OSLO**

Innhold

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Revisjonsberetning



**Resultatregnskap for 2019**  
**OSLO BOLIGSERVICE AS**

	Note	2019	2018
Salgsinntekt		5 560 238	5 963 257
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>5 560 238</b>	<b>5 963 257</b>
Varekostnad		959 085	2 638 737
Lønnskostnad	1	3 210 111	2 804 609
Avskrivning på immaterielle eiendeler	2	100 000	128 746
Annen driftskostnad	1	1 324 151	1 405 121
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 593 346</b>	<b>6 977 214</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(33 108)</b>	<b>(1 013 957)</b>
Annen renteinntekt		21 898	10 790
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 898</b>	<b>10 790</b>
Annen rentekostnad		87 586	27 444
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>87 586</b>	<b>27 444</b>
<b>Netto finans</b>		<b>(65 688)</b>	<b>(16 655)</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>(98 796)</b>	<b>(1 030 611)</b>
Skattekostnad	3	(21 735)	(228 234)
<b>Ordinært resultat</b>		<b>(77 061)</b>	<b>(802 377)</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>(77 061)</b>	<b>(802 377)</b>
<b>Overføringer</b>			
Udekket tap	4	(77 061)	(802 377)
<b>Sum</b>		<b>(77 061)</b>	<b>(802 377)</b>



**Balanse pr. 31. desember 2019**  
**OSLO BOLIGSERVICE AS**

	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	2	120 379	120 379
Goodwill	2	750 000	850 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>870 379</b>	<b>970 379</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		600	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>600</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>870 979</b>	<b>970 379</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	1 032 379	1 899 104
Andre fordringer		54 628	47 372
Konsernfordringer	5	1 283 379	1 543 289
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 370 385</b>	<b>3 489 765</b>
Bankinnskudd	6	459 030	136 491
<b>Sum bankinnskudd</b>		<b>459 030</b>	<b>136 491</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 829 416</b>	<b>3 626 256</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>3 700 395</b>	<b>4 596 635</b>

**Balanse pr. 31. desember 2019**  
**OSLO BOLIGSERVICE AS**

	Note	2019	2018
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4	163 800	163 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>193 800</b>	<b>193 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		77 061	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(77 061)</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>116 739</b>	<b>193 800</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3	24 465	46 200
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>24 465</b>	<b>46 200</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	1 057 435	1 031 644
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 057 435</b>	<b>1 031 644</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 081 900</b>	<b>1 077 844</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	135 447	2 676 044
Skyldige offentlige avgifter	6	335 102	329 407
Kortsiktig konserngjeld	5	1 654 614	10 757
Annen kortsiktig gjeld		376 592	308 783
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 501 756</b>	<b>3 324 991</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 583 656</b>	<b>4 402 835</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>3 700 395</b>	<b>4 596 635</b>

Oslo, 20. mai 2020

I styret for Oslo Boligservice AS

  
Hans Peter Jørgen Salomonsen  
styrets leder  
Andrej Korsak  
styremedlem



## Noter til regnskapet 2019 OSLO BOLIGSERVICE AS

### Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost prinsippet. Regnskapet er utarbeidet under forutsetningen om fortsatt drift. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres samtidig som de inntekter kostnadene kan sammenstilles med.

### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.

### Klassifisering

Eiendeler knyttet til varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Samme regel gjelder for kortsiktig gjeld. Fordringer og gjeld som ikke knytter seg til varekretsløpet, klassifiseres som omløpsmidler/kortsiktig gjeld dersom de forfaller innen ett år. Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

### 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 vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

### Skatt

Utsatt skatt i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige positive og negative forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Betalbar skatt beregnes på grunnlag av årets skattemessige resultat og kostnadsføres som del av skattekostnaden. Skyldig betalbar skatt i balansen reduseres med effekten av avgitt konsernbidrag.

### Konsernregnskap

Konsernregnskap utarbeides av Leiebolig Holding AS. Oslo Boligservice AS eies 100 % av Leiebolig Holding AS. Konsernregnskapet kan rekvireres fra selskapets kontor i Gullhaug Torg 1, Oslo.

### Endring av regnskapsprinsipp

Det er ingen prinsippendringer.

### Note 1 - Lønnskostnader, ansatte, godtgjørelser m.m

	2019	2018
Lønninger	2 643 937	2 278 575
Arbeidsgiveravgift	393 785	338 422
Pensjonskostnader	88 061	30 510
Andre ytelser	84 328	157 102
<b>Sum</b>	<b>3 210 111</b>	<b>2 804 609</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk: 4

Foretaket er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om tjenstepensjon, og har pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i loven.

### Ytelser til ledende personer

Det er utbetalt kr 558 283 til daglig leder. Annen godtgjørelse til daglig leder utgjør kr 6 969.

Det er ikke utbetalt honorarer til styrets medlemmer.

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



## Noter til regnskapet 2019 OSLO BOLIGSERVICE AS

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar inkludert utarbeidelse av årsregnskap og noter utgjør kr 44 000 eks mva.

Kostnadsført honorar for andre tjenester med kr 21 300 eks mva. Andre tjenester vedrører teknisk utarbeidelse av skattemelding og annen bistand.

### Note 2 - Spesifikasjon av immaterielle eiendeler

	Goodwill	Hjemmeside
Anskaffelseskost 1/1	1 000 000	149 125
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31/12	<b>1 000 000</b>	<b>149 125</b>
Avskrivninger 1/1	150 000	28 746
Nedskrivning	0	0
Årets avskrivninger	100 000	0
Avskrivninger 31/12	<b>250 000</b>	<b>28 746</b>
<b>Bokført verdi 31/12</b>	<b>750 000</b>	<b>120 349</b>
Økonomisk levetid	10 år	-

Goodwill består av kjøp av innmat/driftsavdelingen i Leiebolig Forvaltning AS som man inngår i konsern med. Verdien bygger på en driftsavtale over 10 år.

### Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad består av:

Betalbar skatt	0
Skatteeffekt av konsernbidrag	0
Endring utsatt skatt	-21 735
Netto skattekostnad	<b>-21 735</b>

Skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	-98 796
Konsernbidrag	0
Endring midlertidige forskjeller	-12 000
Sum årets skattegrunnlag	<b>-110 796</b>

Midlertidige forskjeller er knyttet til:

	2019	2018	Endring
Goodwill	238 000	210 000	-28 000
Fremførbart underskudd	-110 796	0	110 796
Avsetning forpliktelser	-16 000	0	16 000
Grunnlag utsatt skatt	<b>111 204</b>	<b>210 000</b>	<b>98 796</b>
22/22 % utsatt skatt	<b>24 465</b>	<b>46 200</b>	<b>21 735</b>



**Noter til regnskapet 2019**  
**OSLO BOLIGSERVICE AS**

**Note 4 – Aksjekapital og aksjonærer**

Aksjekapitalen på kr 30 000 består av 30 aksjer à kr 1 000, som i sin helhet eies av Leiebolig Holding AS.

	01.01	Årets resultat	UB 31/12
Aksjekapital	30 000	0	30 000
Annen innskutt egenkapital	163 800	0	163 800
Udekket tap	0	-77 061	-77 061
<b>Sum</b>	<b>193 800</b>	<b>-77 061</b>	<b>116 739</b>

**Note 5 – Mellomregning konsern**

	2019	2018
Kundefordringer	892 271	1 733 937
Kortsiktig fordring	1 283 379	1 543 287
Leverandørgjeld	0	2 010 467
Kortsiktig gjeld	1 654 614	10 757
Langsiktig gjeld	1 057 435	1 031 644

**Note 6 Bundne bankinnskudd**

Av innestående bank er kr 92 980 bundne skattetrekkmidler.



PKF ReVisjon AS



Revisjon &  
rådgivning

Til generalforsamlingen i  
**Oslo Boligservice AS**

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2019

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

---

Vi har revidert årsregnskapet til Oslo Boligservice AS som viser et underskudd på kr 77 061. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 rettvisende 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 (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 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 rettvisende 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.

Tel • +47 22 78 28 00 • [www.pkf.no](http://www.pkf.no)

PKF ReVisjon AS • Sandstuveien 70, Pb. 199 Manglerud, 0612 Oslo • Org./revisor nr. 983 773 370

Medlem av Den norske Revisorforening

PKF ReVisjon AS er medlem av PKF International Limited, et nettverk av juridisk uavhengige selskaper, og fraskriver seg ethvert ansvar for arbeid eller manglende arbeid utført av et annet individuelt selskapsmedlem eller annet selskap.



PKF ReVisjon AS



Revisjon &  
rådgivning

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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 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.

Oslo, 20. mai 2020

PKF REVISJON AS

  
Jo-Inge Knutsen  
registrert revisor