



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: 30.06.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 044 600	3 738 899
Sum inntekter		4 044 600	3 738 899
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	530 700	530 700
Annen driftskostnad		2 918 109	2 907 603
Sum kostnader		3 448 809	3 438 303
Driftsresultat		595 790	300 597
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			78 354
Annen renteinntekt		1 590	431
Annen finansinntekt		696 000	
Sum finansinntekter		697 590	78 785
Annen rentekostnad		701 292	637 427
Sum finanskostnader		701 292	637 427
Netto finans		-3 702	-558 642
Ordinært resultat før skattekostnad		592 089	-258 046
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-139 137	-181 339
Ordinært resultat etter skattekostnad		731 226	-76 707
Årsresultat		731 226	-76 707
Årsresultat etter minoritetsinteresser		731 226	-76 707
Totalresultat		731 226	-76 707
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		7 000 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 268 774	-76 707



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum overføringer og disponeringer		731 226	-76 707



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 7	17 478 100	18 008 800
Sum varige driftsmidler		17 478 100	18 008 800
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	7 024 063	6 992 629
Lån til foretak i samme konsern		696 000	
Sum finansielle anleggsmidler		7 720 063	6 992 629
Sum anleggsmidler		25 198 163	25 001 429
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 013 830	950 445
Andre fordringer		6 582 422	115 127
Sum fordringer		7 596 252	1 065 572
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		816 120	311 195
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		816 120	311 195
Sum omløpsmidler		8 412 372	1 376 767
SUM EIENDELER		33 610 535	26 378 196

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Selskapskapital	4	1 505 000	1 995 000
Sum innskutt egenkapital		1 505 000	1 995 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		159 386	6 428 160
Sum opptjent egenkapital		159 386	6 428 160
Sum egenkapital	5	1 664 386	8 423 160
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	2 626 564	2 807 266
Sum avsetninger for forpliktelser		2 626 564	2 807 266
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7	21 117 490	14 183 811
Øvrig langsiktig gjeld	3		
Sum annen langsiktig gjeld		21 117 490	14 183 811
Sum langsiktig gjeld		23 744 054	16 991 077
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		108 797	65 023
Betalbar skatt	8	31 639	
Skyldige offentlige avgifter		185 094	138 580
Utbytte		7 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		876 565	760 356
Sum kortsiktig gjeld		8 202 095	963 959
Sum gjeld		31 946 149	17 955 036
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 610 535	26 378 196



Resultatregnskap			
OBA Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Annen driftsinntekt		4.044.600	3.738.899
Sum driftsinntekter		<u>4.044.600</u>	<u>3.738.899</u>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	530.700	530.700
Annen driftskostnad		2.918.109	2.907.603
Sum driftskostnader		<u>3.448.809</u>	<u>3.438.303</u>
Driftsresultat		<u>595.790</u>	<u>300.597</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		0	78.354
Renteinntekt		1.590	431
Annen finansinntekt		696.000	0
Rentekostnad		701.292	637.427
Resultat av finansposter		<u>-3.702</u>	<u>-558.642</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>592.089</u>	<u>-258.046</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-139.137	-181.339
Ordinært resultat		<u>731.226</u>	<u>-76.707</u>
Årsresultat		<u>731.226</u>	<u>-76.707</u>
Overføringer			
Avsatt til utbytte		7.000.000	0
Overført fra annen egenkapital		6.268.774	76.707
Sum overføringer		<u>731.226</u>	<u>-76.707</u>



Balanse			
OBA Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 7	17.478.100	18.008.800
Sum varige driftsmidler		<u>17.478.100</u>	<u>18.008.800</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	7.024.063	6.992.629
Lån til foretak i samme konsern		696.000	0
Sum finansielle anleggsmidler		<u>7.720.063</u>	<u>6.992.629</u>
Sum anleggsmidler		<u>25.198.163</u>	<u>25.001.429</u>
Omløpsmidler			
Fordringer på selskap i samme konsern		0	78.354
Kundefordringer		1.013.830	950.445
Andre kortsiktige fordringer		6.582.422	36.773
Sum fordringer		<u>7.596.252</u>	<u>1.065.572</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		816.120	311.195
Sum omløpsmidler		<u>8.412.372</u>	<u>1.376.767</u>
Sum eiendeler		<u>33.610.535</u>	<u>26.378.196</u>



Balanse			
OBA Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	1.505.000	1.995.000
Sum innskutt egenkapital		<u>1.505.000</u>	<u>1.995.000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		159.386	6.428.160
Sum opptjent egenkapital		<u>159.386</u>	<u>6.428.160</u>
Sum egenkapital	5	<u>1.664.386</u>	<u>8.423.160</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	2.626.564	2.807.266
Sum avsetning for forpliktelser		<u>2.626.564</u>	<u>2.807.266</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7	21.117.490	14.183.811
Sum annen langsiktig gjeld		<u>21.117.490</u>	<u>14.183.811</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		108.797	65.023
Betalbar skatt	8	31.639	0
Skattetrekk og offentlige avgifter		185.094	138.580
Utbytte		7.000.000	0
Annen kortsiktig gjeld		876.565	760.356
Sum kortsiktig gjeld		<u>8.202.095</u>	<u>963.959</u>
Sum gjeld		<u>31.946.149</u>	<u>17.955.036</u>
Sum gjeld og egenkapital		<u>33.610.535</u>	<u>26.378.196</u>
Oslo, 18.04.2018 Styret i OBA Eiendom AS			
_____ Kjell-Espen Thoresen Styreleder og daglig leder			
OBA Eiendom AS		Side 3	



OBA Eiendom AS

NOTER TIL REGNSKAPET 2017

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 23% 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 2017

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. 12.000 (kr 16.300 i 2016)

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.	9.854.079
Balanseført verdi 31.12.	17.478.100
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	Forretnings- kontor	Antall aksjer	Egenkapital	Resultat i 2017	Eierandel
Datterselskap:					
Oslo Bilauksjon AS	Oslo	10.000	608.043	41.244	100 %
Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:					
			Lån/gjeld til foretak i samme konsern		
			2017	2016	
Foretak i samme konsern					
Oslo Bilauksjon AS			-	-	
			Fordringer på selskap i samme konsern		
Oslo Bilauksjon AS			696.000	-	



OBA Eiendom AS

NOTER TIL REGNSKAPET 2017

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 1.505.000 består av 3.500 aksjer a kr 430. 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 01.01.17	1.995.000	-	6.428.160	8.423.160
Vedtatt, men ikke registrert kapitalnedsettelse	-490.000		-	-490.000
Avsatt utbytte			-7.000.000	-7.000.000
Årets resultat			731.226	731.226
Egenkapital 31.12.17	1.505.000	-	159.386	1.664.386

Note 6 Fordringer og gjeld

	2017	2016
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	21.117.490	14.183.811

Note 7 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2017	2016
Gjeld til kredittinstitusjoner	21.117.490	14.183.811
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld		
Tomter og bygninger	17.478.100	18.008.800



OBA Eiendom AS

NOTER TIL REGNSKAPET 2017

Note 8 Skatter

Årets skatt i resultatregnskapet består av

Midlertidige forskjeller som inngår i grunnlaget for utsatt skatt/skattefordel

Netto midlertidige forskjeller	11.419.843	11.696.940
Underskudd og godtgjørelse til fremføring	-	-
Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel i balansen	11.419.843	11.696.940
Utsatt skatt	2.626.564	2.807.266
Utsatt skatt i regnskapet	2.626.564	2.807.266

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Resultat før skattekostnad	592.089	-258.046
Endring i forskjeller som ikke skal inngå i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	-	-
Permanente forskjeller	-696.000	565
Grunnlag for årets skattekostnad	-103.911	-257.481
Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	277.097	257.481
Avgitt konsernbidrag	-41.360	-
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	131.826	-
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	131.826	-

Fordeling av skattekostnaden

Betalbar skatt (24 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	31.639	-
Sum betalbar skatt	31.639	-
Skatt på avgift konsernbidrag	9.926	-
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-66.503	-64.370
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	-114.198	-116.969
Skattekostnad i resultatregnskapet	-139.137	-181.339

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt i skattekostnaden	31.639	-
Betalbar skatt i balansen	31.639	-



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 overskudd på kr. 731.226,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017 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 2017, 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 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 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.

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



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 regnskapsestimaterne 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 modifierer 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.

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.

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

2018-10-14
2018-10-14 10:10:14

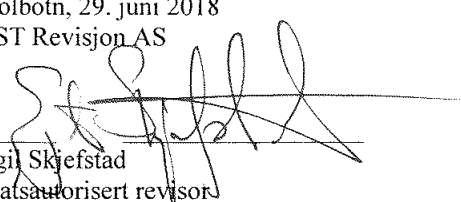


Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 bokføringsskikk i Norge.

Kolbotn, 29. juni 2018
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

15.09.2019 kl 18:34