



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 507 238  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SBB OMSORGSBOLIG 1 AS  
Forretningsadresse: c/o Public Property Invest ASA  
Haakon VIIs gate 1  
0161 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Åse Kristine Jakobsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 03.07.2025



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2023              | 2022              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>  |      |                   |                   |
| Leieinntekt   |      | 11 829 496        | 11 239 331        |
| Annen driftsinntekt   |      |                   | 1 155 600         |
| <b>Sum inntekter</b>  |      | <b>11 829 496</b> | <b>12 394 931</b> |
| <b>Kostnader</b>  |      |                   |                   |
| Avskrivning av driftsmidler                                   | 1    | 1 856 800         | 1 837 600         |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1    |                   |                   |
| Annen driftskostnad   |      | 1 715 546         | 1 266 980         |
| <b>Sum kostnader</b>  |      | <b>3 572 346</b>  | <b>3 104 580</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>8 257 150</b>  | <b>9 290 351</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |      |                   |                   |
| Inntekt på investering i datterselskap                        | 2    | 1 344 229         | 1 701 074         |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                      | 2    |                   | 32 430            |
| Annen finansinntekt   |      | 93                |                   |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |      | <b>1 344 322</b>  | <b>1 733 504</b>  |
| Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler               |      | 317 371           |                   |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                      | 2    | 4 767 671         | 906 564           |
| Annen rentekostnad  |      |                   | 12 575            |
| Annen finanskostnad   |      | 99                | 46                |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |      | <b>5 085 142</b>  | <b>919 185</b>    |
| <b>Netto finans</b>   |      | <b>-3 740 820</b> | <b>814 318</b>    |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                    |      | <b>4 516 331</b>  | <b>10 104 669</b> |
| Skattekostnad på resultat                                     | 3    | 1 070 525         | 2 858 024         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                  |      | <b>3 445 806</b>  | <b>7 246 645</b>  |
| <b>Årsresultat</b>  |      | <b>3 445 806</b>  | <b>7 246 645</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                 |      | <b>3 445 806</b>  | <b>7 246 645</b>  |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                       | <b>Note</b> | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|---|-------------|------------------|------------------|
| <b>Totalresultat</b>                      |             | <b>3 445 806</b> | <b>7 246 645</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |             |                  |                  |
| Avgitt konsernbidrag                      |             | 1 552 794        |                  |
| Udekket tap                               |             |                  | 6 708 895        |
| Avsatt til/overført fra annen egenkapital |             | 1 893 012        | 537 750          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  | <b>4</b>    | <b>3 445 806</b> | <b>7 246 645</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                           | Note | 2023               | 2022               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>             |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                   |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>          |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                    | 3    |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>             |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom    |      | 144 754 106        | 147 136 374        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>         | 1    | <b>144 754 106</b> | <b>147 136 374</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>       |      |                    |                    |
| Investering i datterselskap            | 5    | 20 103 585         | 20 222 136         |
| Lån til foretak i samme konsern        | 2    |                    |                    |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>   |      | <b>20 103 585</b>  | <b>20 222 136</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>               |      | <b>164 857 691</b> | <b>167 358 510</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                    |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                      |      |                    |                    |
| Kundefordringer                        |      | 218 655            | 414 314            |
| Andre kortsiktige fordringer           |      | 594 969            | 32 320             |
| Konsernfordringer                      | 2    | 1 344 229          | 1 701 074          |
| Krav på innbetaling av selskapskapital | 2    |                    |                    |
| <b>Sum fordringer</b>                  |      | <b>2 157 853</b>   | <b>2 147 707</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                |      | <b>2 157 853</b>   | <b>2 147 707</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                   |      | <b>167 015 544</b> | <b>169 506 218</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>            |      |                    |                    |
| Aksjekapital                           |      | 12 528 119         | 12 528 119         |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2023</b>        | <b>2022</b>        |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Annen innskutt egenkapital               |             | 12 130             | 12 130             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |             | <b>12 540 249</b>  | <b>12 540 249</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |             |                    |                    |
| Annen egenkapital                        |             | 3 500 821          | 1 607 809          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |             | <b>3 500 821</b>   | <b>1 607 809</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>                   | 4           | <b>16 041 070</b>  | <b>14 148 059</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |             |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |             |                    |                    |
| Utsatt skatt                             | 3           | 3 479 673          | 2 903 193          |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |             | <b>3 479 673</b>   | <b>2 903 193</b>   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |             |                    |                    |
| Lån fra selskap i samme konsern          | 2           |                    |                    |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |             | <b>3 479 673</b>   | <b>2 903 193</b>   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |             |                    |                    |
| Sertifikatlån                            | 2           |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          |             | 1 479 402          | 7 194              |
| Betalbar skatt                           | 3           |                    |                    |
| Kortsiktig konserngjeld                  | 2           | 145 965 398        | 152 357 178        |
| Annen kortsiktig gjeld                   |             | 50 000             | 90 593             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |             | <b>147 494 800</b> | <b>152 454 965</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                         |             | <b>150 974 474</b> | <b>155 358 159</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |             | <b>167 015 544</b> | <b>169 506 218</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 540765

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 507 238  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SBB OMSORGSBOLIG 1 AS  
Forretningsadresse: c/o SBB Samfunnsbygg AS  
Tordenskiolds gate 10  
0160 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Mørselskap 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: Åse Kristine Jakobsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 29.06.2024

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 912 507 238  
SBB OMSORGSBOLIG 1 AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>   | <b>Note</b> | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |             |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>  |             |                   |                   |
| Leieinntekt   |             | 11 829 496        | 11 239 331        |
| Annen driftsinntekt   |             |                   | 1 155 600         |
| <b>Sum inntekter</b>  |             | <b>11 829 496</b> | <b>12 394 931</b> |
| <b>Kostnader</b>  |             |                   |                   |
| Avskrivning av driftsmidler                                   | 1           | 1 856 800         | 1 837 600         |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1           |                   |                   |
| Annen driftskostnad   |             | 1 715 546         | 1 266 980         |
| <b>Sum kostnader</b>  |             | <b>3 572 346</b>  | <b>3 104 580</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>   |             | <b>8 257 150</b>  | <b>9 290 351</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |             |                   |                   |
| Inntekt på investering i datterselskap                        | 2           | 1 344 229         | 1 701 074         |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                      | 2           |                   | 32 430            |
| Annen finansinntekt   |             | 93                |                   |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |             | <b>1 344 322</b>  | <b>1 733 504</b>  |
| Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler               |             | 317 371           |                   |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                      | 2           | 4 767 671         | 906 564           |
| Annen rentekostnad  |             |                   | 12 575            |
| Annen finanskostnad   |             | 99                | 46                |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |             | <b>5 085 142</b>  | <b>919 185</b>    |
| <b>Netto finans</b>   |             | <b>-3 740 820</b> | <b>814 318</b>    |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                    |             |                   |                   |
| Skattekostnad på resultat                                     | 3           | 1 070 525         | 2 858 024         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                  |             | <b>3 445 806</b>  | <b>7 246 645</b>  |
| <b>Årsresultat</b>  |             | <b>3 445 806</b>  | <b>7 246 645</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                 |             | <b>3 445 806</b>  | <b>7 246 645</b>  |
| <b>Totalresultat</b>  |             | <b>3 445 806</b>  | <b>7 246 645</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                          |             |                   |                   |



|  |          |                  |                  |
|--|----------|------------------|------------------|
| Avgitt konsernbidrag                         |          | 1 552 794        |                  |
| Udekket tap                                  |          |                  | 6 708 895        |
| Avsatt til/overført fra<br>annen egenkapital |          | 1 893 012        | 537 750          |
| <b>Sum overføringer og<br/>disponeringer</b> | <b>4</b> | <b>3 445 806</b> | <b>7 246 645</b> |



Organisasjonsnr: 912 507 238  
SBB OMSORGSBOLIG 1 AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom

144 754 106

147 136 374

**Sum varige driftsmidler** 1

**144 754 106**

**147 136 374**

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 5

20 103 585

20 222 136

Lån til foretak i samme

konsern 2

**Sum finansielle**

**anleggsmidler**

**20 103 585**

**20 222 136**

**Sum anleggsmidler**

**164 857 691**

**167 358 510**

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer

218 655

414 314

Andre kortsiktige

fordringer

594 969

32 320

Konsernfordringer

2

1 344 229

1 701 074

Krav på innbetaling av

selskapskapital

2

**Sum fordringer**

**2 157 853**

**2 147 707**

**Sum omløpsmidler**

**2 157 853**

**2 147 707**

**SUM EIENDELER**

**167 015 544**

**169 506 218**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital

12 528 119

12 528 119

Annen innskutt egenkapital

12 130

12 130

**Sum innskutt egenkapital**

**12 540 249**

**12 540 249**

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

3 500 821

1 607 809

**Sum opptjent egenkapital**

**3 500 821**

**1 607 809**



|  |          |                    |                    |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| <b>Sum egenkapital</b>                   | <b>4</b> | <b>16 041 070</b>  | <b>14 148 059</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |          |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |          |                    |                    |
| Utsatt skatt                             | 3        | 3 479 673          | 2 903 193          |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelses</b> |          | <b>3 479 673</b>   | <b>2 903 193</b>   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |          |                    |                    |
| Lån fra selskap i samme konsern          | 2        |                    |                    |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |          | <b>3 479 673</b>   | <b>2 903 193</b>   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |          |                    |                    |
| Sertifikatlåen                           | 2        |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          |          | 1 479 402          | 7 194              |
| Betalbar skatt                           | 3        |                    |                    |
| Kortsiktig konserngjeld                  | 2        | 145 965 398        | 152 357 178        |
| Annen kortsiktig gjeld                   |          | 50 000             | 90 593             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |          | <b>147 494 800</b> | <b>152 454 965</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                         |          | <b>150 974 474</b> | <b>155 358 159</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |          | <b>167 015 544</b> | <b>169 506 218</b> |



Organisasjonsnr: 912 507 238  
SBB OMSORGSBOLIG 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Stortorvet 7, 0155 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i SBB Omsorgsbolig 1 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SBB Omsorgsbolig 1 AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 20. juni 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Jon-Michael Grefsrød  
statsautorisert revisor

Penneo document key: JFDYO-QVAC6-NSM48-ST1E2B-LBFNP-N84M4



# 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."

## Grefsrød, Jon-Michael

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-3016511

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-20 10:11:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JFDYO-QVAC6-NSM48-STEZB-LBFNF-N84N4

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/validator>



DocuSign Envelope ID: 95C64A90-A1B8-4CA8-ABB7-023B313DC353

# Årsregnskap 2023

## Sbb Omsorgsbolig 1 AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 912 507 238**



DocuSign Envelope ID: 95C64A90-A1B8-4CA8-ABB7-023B313DC353

| <b>Resultatregnskap</b>                         |             |                              |                          |
|---|-------------|------------------------------|--------------------------|
| <b>Sbb Omsorgsbolig 1 AS</b>                    |             |                              |                          |
| <b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>       | <b>Note</b> | <b>2023</b>                  | <b>2022</b>              |
| Leieinntekt                                     |             | 11 829 496                   | 11 239 331               |
| Annen driftsinntekt                             |             | 0                            | 1 155 600                |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                      |             | <b><u>11 829 496</u></b>     | <b><u>12 394 931</u></b> |
| Avskrivning av driftsmidler                     | 1           | 1 856 800                    | 1 837 600                |
| Annen driftskostnad                             |             | 1 715 546                    | 1 266 980                |
| <b>Sum driftskostnader</b>                      |             | <b><u>3 572 346</u></b>      | <b><u>3 104 580</u></b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                           |             | <b><u>8 257 150</u></b>      | <b><u>9 290 351</u></b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>       |             |                              |                          |
| Inntekt på investering i datterselskap          | 2           | 1 344 229                    | 1 701 074                |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern        | 2           | 0                            | 32 430                   |
| Annen finansinntekt                             |             | 93                           | 0                        |
| Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler |             | 317 371                      | 0                        |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern        | 2           | 4 767 671                    | 906 564                  |
| Annen rentekostnad                              |             | 0                            | 12 575                   |
| Annen finanskostnad                             |             | 99                           | 46                       |
| <b>Resultat av finansposter</b>                 |             | <b><u>-3 740 820</u></b>     | <b><u>814 318</u></b>    |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>               |             | <b><u>4 516 331</u></b>      | <b><u>10 104 669</u></b> |
| Skattekostnad på resultat                       | 3           | 1 070 525                    | 2 858 024                |
| <b>Årsresultat</b>                              |             | <b><u>3 445 806</u></b>      | <b><u>7 246 645</u></b>  |
| <b>Overføringer</b>                             |             |                              |                          |
| Avsatt konsernbidrag                            |             | 1 552 794                    | 0                        |
| Avsatt til/overført fra annen egenkapital       |             | 1 893 012                    | 537 750                  |
| Overført til udekket tap                        |             | 0                            | -6 708 895               |
| <b>Sum overføringer</b>                         | 4           | <b><u>3 445 806</u></b>      | <b><u>7 246 645</u></b>  |
| <b>912 507 238</b>                              |             | <b>Sbb Omsorgsbolig 1 AS</b> | <b>Side 2</b>            |



DocuSign Envelope ID: 95C64A90-A1B8-4CA8-ABB7-023B313DC353

| <b>Balanse</b>                       |             |                    |                    |
|--------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Sbb Omsorgsbolig 1 AS</b>         |             |                    |                    |
| <b>Eiendeler</b>                     | <b>Note</b> | <b>2023</b>        | <b>2022</b>        |
| <b>Anleggsmidler</b>                 |             |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>           |             |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom  |             | 144 754 106        | 147 136 374        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>       | <b>1</b>    | <b>144 754 106</b> | <b>147 136 374</b> |
| Investeringer i datterselskap        | 5           | 20 103 585         | 20 222 136         |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |             | <b>20 103 585</b>  | <b>20 222 136</b>  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |             | <b>164 857 691</b> | <b>167 358 510</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                  |             |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                    |             |                    |                    |
| Kundefordringer                      |             | 218 655            | 414 314            |
| Andre kortsiktige fordringer         |             | 594 969            | 32 320             |
| Fordring på selskap i samme konsern  | 2           | 1 344 229          | 1 701 074          |
| <b>Sum fordringer</b>                |             | <b>2 157 853</b>   | <b>2 147 707</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |             | <b>2 157 853</b>   | <b>2 147 707</b>   |
| <b>Sum eiendeler</b>                 |             | <b>167 015 544</b> | <b>169 506 218</b> |

912 507 238

Sbb Omsorgsbolig 1 AS

Side 3

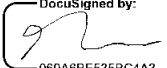
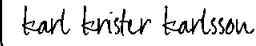




DocuSign Envelope ID: 95C64A90-A1B8-4CA8-ABB7-023B313DC353

| <b>Balanse</b>                         |                              |                           |                           |
|--|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Sbb Omsorgsbolig 1 AS</b>           |                              |                           |                           |
| <b>Egenkapital og gjeld</b>            | <b>Note</b>                  | <b>2023</b>               | <b>2022</b>               |
| <b>Egenkapital</b>                     |                              |                           |                           |
| <b>Innskutt egenkapital</b>            |                              |                           |                           |
| Aksjekapital                           |                              | 12 528 119                | 12 528 119                |
| Annen innskutt egenkapital             |                              | 12 130                    | 12 130                    |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>        |                              | <b><u>12 540 249</u></b>  | <b><u>12 540 249</u></b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>            |                              |                           |                           |
| Annen egenkapital                      |                              | 3 500 821                 | 1 607 809                 |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>        |                              | <b><u>3 500 821</u></b>   | <b><u>1 607 809</u></b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>                 | <b>4</b>                     | <b><u>16 041 070</u></b>  | <b><u>14 148 059</u></b>  |
| <b>Gjeld</b>                           |                              |                           |                           |
| <b>Avsetning for forpliktelser</b>     |                              |                           |                           |
| Utsatt skatt                           | 3                            | 3 479 673                 | 2 903 193                 |
| <b>Sum avsetning for forpliktelser</b> |                              | <b><u>3 479 673</u></b>   | <b><u>2 903 193</u></b>   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                |                              |                           |                           |
| Leverandørgjeld                        |                              | 1 479 402                 | 7 194                     |
| Gjeld til selskap i samme konsern      | 2                            | 145 965 398               | 152 357 178               |
| Annen kortsiktig gjeld                 |                              | 50 000                    | 90 593                    |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>            |                              | <b><u>147 494 800</u></b> | <b><u>152 454 965</u></b> |
| <b>Sum gjeld</b>                       |                              | <b><u>150 974 474</u></b> | <b><u>155 358 159</u></b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>        |                              | <b><u>167 015 544</u></b> | <b><u>169 506 218</u></b> |
| <b>912 507 238</b>                     | <b>Sbb Omsorgsbolig 1 AS</b> |                           | <b>Side 4</b>             |



DocuSign Envelope ID: 95C64A90-A1B8-4CA8-ABB7-023B313DC353

| <b>Balanse</b>  |  |               |
|---|--|---------------|
| <b>Sbb Omsorgsbolig 1 AS</b>  |  |               |
| Oslo, 19.06.2024<br>Styret i Sbb Omsorgsbolig 1 AS  |  |               |
| <small>DocuSigned by:</small><br><br><small>069A6BE535BC4A3...</small> | <small>DocuSigned by:</small><br><br><small>8A258AFD754F48F...</small> |               |
| <u>Leiv Inge Synnes</u><br>styreleder   | <u>Karl Krister Karlsson</u><br>styremedlem  |               |
| <small>DocuSigned by:</small><br><br><small>8F9E13E0FA7E4E7...</small> | <small>DocuSigned by:</small><br><br><small>90BEAE63581A4E6...</small> |               |
| <u>Daniel Gustav Åke Tellberg</u><br>styremedlem  | <u>Annika Elisabeth Ekström</u><br>styremedlem   |               |
| <b>912 507 238</b>  | <b>Sbb Omsorgsbolig 1 AS</b>   | <b>Side 5</b> |



DocuSign Envelope ID: 95C64A90-A1B8-4CA8-ABB7-023B313DC353

## Noter til årsregnskapet 2023

### Sbb Omsorgsbolig 1 AS

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Sbb Omsorgsbolig 1 AS er datterselskap av SBB Omsorgsbolig Bidco AS som inngår i konsernregnskapet til Samhallsbyggnadsbolaget i Norden AB.

Samhallsbyggnadsbolaget i Norden AB har forretningskontor i Stockholm, selskapet er børsnotert og konsernregnskapet kan hentes på selskapets hjemmeside: <http://sbbnorden.se/>

Resultatregnskap gjelder periode 01.01-31.12, og balansestørrelser er oppgitt per 31.12.

#### Inntekter

Husleien inntektsføres når den er opptjent. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

#### Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Konsernmellomværende

Selskapet har bankkonto i felles konsernkontoordning med SBB Samfunnsbygg AS. Selskapets bankbeholdning klassifiseres derfor som mellomværende. Avsatt, ikke vedtatt konsernbidrag/ utbytte for inneværende år motregnes ikke før etter vedtakstidspunktet, og er derfor presentert på egen linje i note vedrørende mellomværende.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende med fradrag for påregnelig tap.

#### Anleggsmidler/ varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

#### Skattekostnad og utsatt skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter 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 reverseres i samme periode, er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.



DocuSign Envelope ID: 95C64A90-A1B8-4CA8-ABB7-023B313DC353

## Noter til årsregnskapet 2023

### Sbb Omsorgsbolig 1 AS

#### Note 1 Anleggsmidler

|                                  | Bygninger          | Tomt              | Leietak.tilp.<br>og inventar | Sum                |
|----------------------------------|--------------------|-------------------|------------------------------|--------------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01        | 147 427 064        | 17 697 663        | 1 406 014                    | 166 530 741        |
| Tilgang                          |                    | 0                 | 474 532                      | 474 532            |
| Avgang                           | 0                  | -1 000 000        | 0                            | -1 000 000         |
| <b>Anskaffelseskost pr 31.12</b> | <b>147 427 064</b> | <b>16 697 663</b> | <b>1 880 546</b>             | <b>166 005 273</b> |
| Akk. avskrivninger pr 31.12      | 9 698 292          | 0                 | 264 300                      | 9 962 592          |
| Akk. nedskrivninger pr 31.12     | 11 288 575         | 0                 | 0                            | 11 288 575         |
| <b>Bokført verdi 31.12</b>       | <b>126 440 197</b> | <b>16 697 663</b> | <b>1 616 246</b>             | <b>144 754 106</b> |
| Årets avskrivninger              | 1 725 600          | 0                 | 131 200                      | 1 856 800          |
| <b>Sum ned-/avskrivninger</b>    | <b>1 725 600</b>   | <b>0</b>          | <b>131 200</b>               | <b>1 856 800</b>   |
| Økonomisk levetid                | 100 år             | ia                | 5-10 år                      |                    |
| Avskrivningsplan                 | Lineær             | Ingen             | Lineær                       |                    |

#### Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern

| Mellomværende med selskap i samme konsern:                     | 2023                | 2022                |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>Renteinntekt konsernfordring</b>                            | <b>0</b>            | <b>32 430</b>       |
| <b>Rentekostnad konserngjeld</b>                               | <b>4 767 671</b>    | <b>906 564</b>      |
| Mellomværende renteberegnes iht avtale                         | 4 %                 | 2 %                 |
| <b>Kortsiktige fordringer</b>                                  |                     |                     |
| Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern (konsernbidrag) | 1 344 229           | 1 701 074           |
| <b>Sum kortsiktige fordringer</b>                              | <b>1 344 229</b>    | <b>1 701 074</b>    |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>  |                     |                     |
| Kortsiktig gjeld på selskap i samme konsern(bankbeholdning)    | -143 719 739        | -146 233 282        |
| Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern (konsernbidrag)   | -2 245 659          | -6 123 896          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                                    | <b>-145 965 398</b> | <b>-152 357 178</b> |

Transaksjoner med nærstående parter inngås på armlengdes avstand. Selskapet har en management avtale med SBB Samfunnsbygg AS hvor selskapet belastes for 1,8 % av driftsnetto årlig, med oppgjør påfølgende år. Videre belastes det rente på mellomværende lik konsernets estimerte lånekostnad.



DocuSign Envelope ID: 95C64A90-A1B8-4CA8-ABB7-023B313DC353

## Noter til årsregnskapet 2023

### Sbb Omsorgsbolig 1 AS

#### Note 3 Skatt

| <b>Årets skattekostnad</b>               | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|--|------------------|------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                  |                  |
| For lite avsatt i tidligere år           | 0                | 632 230          |
| Endring i utsatt skattefordel            | 576 480          | 878 707          |
| Skatteeffekt på mottatt konsernbidrag    | 494 045          | 1 347 087        |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>1 070 525</b> | <b>2 858 024</b> |
| Ordinært resultat før skatt              | 4 516 331        | 10 104 669       |
| Permanente forskjeller                   | -994 538         | -1 688 499       |
| Endring i midlertidige forskjeller       | -2 620 362       | -3 994 122       |
| Mottatt konsernbidrag                    | 1 344 229        | 1 701 074        |
| Avgitt konsernbidrag                     | -2 245 659       | -6 123 122       |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

Betalbar skatt i balansen:

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

|   | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       | <b>Endring</b>    |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Varige driftsmidler                           | 15 237 257        | 12 393 258        | -2 843 999        |
| Gevinst - og tapskonto                        | 579 438           | 803 076           | 223 638           |
| <b>Sum</b>                                    | <b>15 816 695</b> | <b>13 196 334</b> | <b>-2 620 362</b> |
| <b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b> | <b>15 816 695</b> | <b>13 196 334</b> | <b>-2 620 362</b> |
| <b>Utsatt skatt 22%</b>                       | <b>3 479 673</b>  | <b>2 903 193</b>  | <b>-576 480</b>   |



DocuSign Envelope ID: 95C64A90-A1B8-4CA8-ABB7-023B313DC353

## Noter til årsregnskapet 2023

### Sbb Omsorgsbolig 1 AS

#### Note 4 Egenkapital

| Aksjekapital    | Antall     | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|------------|-----------|-------------|
| Ordinære aksjer | 15 326 311 | 0,82      | 12 528 119  |

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet

| Aksjonærer:                 | Aksjer            | Eierandel   |
|-----------------------------|-------------------|-------------|
| SBB Omsorgsbolig Bidco AS   | 15 326 311        | 100%        |
| <b>Totalt antall aksjer</b> | <b>15 326 311</b> | <b>100%</b> |

|                      | Aksjekapital | Annen<br>innskutt EK | Annen<br>Egenkapital | Sum<br>Egenkapital |
|----------------------|--------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| Pr. 01.01.2023       | 12 528 119   | 12 130               | 1 607 809            | 14 148 059         |
| Årets resultat       |              |                      | 3 445 806            | 3 445 806          |
| Avgitt konsernbidrag |              |                      | -1 552 794           | -1 552 794         |
| Pr 31.12.2023        | 12 528 119   | 12 130               | 3 500 821            | 16 041 070         |

I samsvar med regnskapslovens § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet og at denne forutsetningen er til stede.

#### Note 5 Aksjer i datterselskap

Investering i datterselskap vurderes etter kostmetoden.

| Selskapsnavn          | Kontorkom. | Eierandel | Balanseført       |
|-----------------------|------------|-----------|-------------------|
| SBB Omsorgsbolig 3 AS | Oslo       | 100 %     | 4 117 976         |
| SBB Omsorgsbolig 4 AS | Oslo       | 100 %     | 7 354 461         |
| SBB Åsheims vei 3 AS  | Oslo       | 100 %     | 7 525 270         |
| SBB Åsheims vei 5 AS  | Oslo       | 100 %     | 1 105 878         |
| <b>Totalt</b>         |            |           | <b>20 103 585</b> |

#### Note 6 Hendelser etter balansedato

Det har ikke inntruffet vesentlige hendelser etter balansedagen.