



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 830 616
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OSLO BARNEHAGER EIENDOM AS
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 2
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Andreas Wassdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.02.2018

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, 21.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 992 480	8 673 304
Sum inntekter		8 992 480	8 673 304
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	1 862 143	1 908 790
Annen driftskostnad	2	474 586	528 331
Sum kostnader		2 336 729	2 437 121
Driftsresultat		6 655 751	6 236 183
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			9 700
Sum finansinntekter			9 700
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 439 849	1 478 890
Annen rentekostnad		236 511	248 191
Annen finanskostnad			223
Sum finanskostnader		1 676 360	1 727 304
Netto finans		-1 676 360	-1 717 604
Ordinært resultat før skattekostnad		4 979 391	4 518 579
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 245 795	1 175 547
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 733 597	3 343 032
Årsresultat		3 733 597	3 343 032
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 733 597	3 343 032
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		4 152 002	3 727 235
Overføringer annen egenkapital		-418 406	-384 203
Sum overføringer og disponeringer		3 733 597	3 343 032



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 167 030	1 101 666
Sum immaterielle eiendeler		1 167 030	1 101 666
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,5	50 627 094	52 489 237
Sum varige driftsmidler		50 627 094	52 489 237
Sum anleggsmidler		51 794 124	53 590 903
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		51 794 124	53 590 903
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	3 930 831	4 349 237
Sum opptjent egenkapital		3 930 831	4 349 237
Sum egenkapital		4 030 831	4 449 237
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Langsiktig konserngjeld	3	34 245 974	35 683 380
Øvrig langsiktig gjeld	5	8 014 996	8 448 244
Sum annen langsiktig gjeld		42 260 970	44 131 624
Sum langsiktig gjeld		42 260 970	44 131 624
Kortsiktig gjeld			
Kortsiktig konserngjeld	3	5 463 161	4 969 646
Annen kortsiktig gjeld		39 162	40 396
Sum kortsiktig gjeld		5 502 323	5 010 042
Sum gjeld		47 763 293	49 141 666
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 794 124	53 590 903



**Årsregnskap 2017
for
Oslo Barnehager Eiendom AS**

Foretaksnr. 996830616



Oslo Barnehager Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2017	2016
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		8 992 480	8 673 304
Sum driftsinntekter		8 992 480	8 673 304
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	1 862 143	1 908 790
Annen driftskostnad	2	474 586	528 331
Sum driftskostnader		2 336 729	2 437 121
DRIFTSRESULTAT		6 655 751	6 236 183
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		0	9 700
Sum finansinntekter		0	9 700
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	3	1 439 849	1 478 890
Annen rentekostnad		236 511	248 191
Annen finanskostnad		0	223
Sum finanskostnader		1 676 360	1 727 304
NETTO FINANSPOSTER		(1 676 360)	(1 717 604)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		4 979 391	4 518 579
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 245 795	1 175 547
ORDINÆRT RESULTAT		3 733 597	3 343 032
ÅRSRESULTAT		3 733 597	3 343 032
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag		4 152 002	3 727 235
Overføringer annen egenkapital		(418 406)	(384 203)
SUM OVERF. OG DISP.		3 733 597	3 343 032

Årsregnskap for Oslo Barnehager Eiendom AS

Organisasjonsnr. 996830616



Oslo Barnehager Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017	31.12.2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 167 030	1 101 666
Sum immaterielle eiendeler		1 167 030	1 101 666
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,5	50 627 094	52 489 237
Sum varige driftsmidler		50 627 094	52 489 237
SUM ANLEGGSMIDLER		51 794 124	53 590 903
SUM EIENDELER		51 794 124	53 590 903



Oslo Barnehager Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017	31.12.2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	3 930 831	4 349 237
Sum opptjent egenkapital		3 930 831	4 349 237
SUM EGENKAPITAL		4 030 831	4 449 237
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	3	34 245 974	35 683 380
Øvrig langsiktig gjeld	5	8 014 996	8 448 244
Sum annen langsiktig gjeld		42 260 970	44 131 624
SUM LANGSIKTIG GJELD		42 260 970	44 131 624
KORTSIKTIG GJELD			
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	5 463 161	4 969 646
Annen kortsiktig gjeld		39 162	40 396
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 502 323	5 010 042
SUM GJELD		47 763 293	49 141 666
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 794 124	53 590 903

Oslo den 09.02.2018

Andreas Wassdal
Styrets leder



Oslo Barnehager Eiendom AS

Noter 2017

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skatteskutningsdelen i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (23%) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Konserntilknytning

Selskapet inngår i konsernet Pioneer Public Properties AS, som utarbeider konsernregnskap på vegne av konsernet.



Oslo Barnehager Eiendom AS

Noter 2017

Note 1 - Driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	60 101 100
Anskaffelseskost pr. 31/12	60 101 100
Akk. av/nedskr. pr 1/1	7 611 863
+ Ordinære avskrivninger	1 862 143
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	9 474 006
Balansført verdi pr 31/12	50 627 094
Procentsats for ord. avskr.	2-20

Note 2 - Godtgjørelse

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp (inkl. mva):

	I år	I fjor
Revisjon	13 750	18 875
Totalt	13 750	18 875

Det har ikke vært utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til styret. Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Oslo Barnehager Eiendom AS

Noter 2017

Note 3 - Mellomværende konsernselskap

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

Gruppe i balansen:	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Kortsiktig gjeld	5 463 161	4 969 646
Langsiktig gjeld	34 245 974	35 683 380

Kostnadsførte konsernrenter er kr 1 439 849 i 2017.



Oslo Barnehager Eiendom AS

Noter 2017

Note 4 - Skatt

Midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt

	2017	2016	Endring
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-5 111 474	-4 637 061	474 413
+ Gevinst- og tapskonto	37 428	46 785	9 357
Sum	-5 074 046	-4 590 276	483 770
Endring midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt			483 770

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader		4 979 391
+ Permanente og andre forskjeller		0
+ Endring i midlertidige forskjeller		483 770
= Inntekt før fradrag for konsernbidrag		5 463 161
- Ytet konsernbidrag		5 463 161
= Inntekt		0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat		1 311 159
= Sum betalbar skatt		1 311 159
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)		0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)		-65 364
= Ordinær skattekostnad		1 245 795
Skattesats i inntektsåret		24

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt		1 311 159
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag		-1 311 159
= Betalbar skatt i balansen		0

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2017	2016
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-5 111 474	-4 637 061
+ Gevinst- og tapskonto	37 428	46 785
= Grunnlag utsatt skatt	-5 074 046	-4 590 276
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	5 074 046	4 590 276
= Grunnlag utsatt skattefordel	5 074 046	4 590 276
Utsatt skattefordel	1 167 030	1 101 666

Noter for Oslo Barnehager Eiendom AS

Organisasjonsnr. 996830616



Oslo Barnehager Eiendom AS

Noter 2017

Note 5 - Gjeld, pant og garantier m.v.

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 5 848 756 og pr 31.12 i fjor kr 6 282 004,-

	I år	I fjor
Pantesikret gjeld		
Langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 014 996	8 448 244
Sum gjeld sikret med pant	8 014 996	8 448 244
Pantsatte eiendeler (balanseførte verdier):		
Bygg	50 627 094	52 489 237
Sum pantsatte eiendeler	50 627 094	52 489 237

Av selskapets øvrige langsiktige gjeld er kr 8 014 996 i sin helhet gjeld til Norlandia Barnehagene AS. Norlandia Barnehagene AS har tilsvarende gjeld til kredittinstitusjon. Gjelden er på samme betingelser som Norlandia Barnehager AS har ovenfor banken. Som sikkerhet for denne gjelden er det tatt pant i eiendommene som ligger i Oslo Barnehager Eiendom AS

Morselskapet Pioneer Public Properties AS har gjeld hvor eiendommene i Oslo Barnehager Eiendom AS er stilt som sikkerhet.



Oslo Barnehager Eiendom AS

Noter 2017

Note 6 - Selskapskapital

Selskapet har 100 000 aksjer pålydende kr 1 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 100 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Pioneer Public Properties II AS	999 244 564	100 000	100,00 %

Note 7 - Annen egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	100 000	4 349 237	4 449 237
Tilført fra årsresultat		3 733 597	3 733 597
Ytet konsernbidrag		-4 152 002	-4 152 002
Pr 31.12.	100 000	3 930 831	4 030 831



BDO AS
Kniveveien 31
3036 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Oslo Barnehager Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Oslo Barnehager Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 regnskapet, 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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.

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.

BDO AS

Anders Nordahl
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Permeo Dokumentmøkkref. C5H3A-P4C0O-6EYX-NZ06P-44TZC-42B68



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."

Anders Nordahl

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-995843

IP: 77.16.211.183

2018-02-12 08:47:17Z



Penneo Dokumentnøkkel: C5H34-P4Q00-6DEVX-N2Q6P-44TZC-F2B68

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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