



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 787 461
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OMSORGSBOLIG 2 AS
Forretningsadresse: c/o Newsec Basale AS
Munkedamsveien 45A
0250 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: SLM Revisjon AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2018

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, 30.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	9	4 271 220	3 666 386
Sum inntekter		4 271 220	3 666 386
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	722 863	634 449
Annen driftskostnad	6, 7	634 521	554 542
Sum kostnader		1 357 384	1 188 991
Driftsresultat		2 913 836	2 477 395
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		428	1 600
Annen renteinntekt			1 329
Annen finansinntekt		4 768	
Sum finansinntekter		5 196	2 929
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	596 227	128 695
Annen rentekostnad		401 051	550 290
Sum finanskostnader		997 278	678 986
Netto finans		-992 082	-676 057
Ordinært resultat før skattekostnad		1 921 754	1 801 338
Skattekostnad på ordinært resultat	8	461 207	448 109
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 460 547	1 353 229
Årsresultat		1 460 547	1 353 229
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 460 547	1 353 229
Totalresultat		1 460 547	1 353 229
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			1 439 299



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 460 547	-86 070
Sum overføringer og disponeringer		1 460 547	1 353 229



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	31 457 109	32 179 972
Sum varige driftsmidler		31 457 109	32 179 972
Sum anleggsmidler		31 457 109	32 179 972
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 088 051	1 041 928
Andre fordringer		34 294	13 694
Konsernfordringer	2	200 000	2 941 667
Sum fordringer		1 322 345	3 997 289
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		273 882	239 668
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		273 882	239 668
Sum omløpsmidler		1 596 228	4 236 957
SUM EIENDELER		33 053 337	36 416 929
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4, 5	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Annen egenkapital	4	4 122 203	2 661 656
Sum opptjent egenkapital		4 122 203	2 661 656
Sum egenkapital		4 222 203	2 761 656
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	328	48 560
Sum avsetninger for forpliktelser		328	48 560
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	8 000 000	8 000 164
Langsiktig konserngjeld	2	17 229 311	12 867 392
Sum annen langsiktig gjeld		25 229 311	20 867 556
Sum langsiktig gjeld		25 229 639	20 916 116
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			41 001
Betalbar skatt	8	509 439	
Kortsiktig konserngjeld	2	1 900 001	9 385 236
Annen kortsiktig gjeld		1 192 055	3 312 920
Sum kortsiktig gjeld		3 601 495	12 739 157
Sum gjeld		28 831 134	33 655 273
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 053 337	36 416 929



Årsregnskap

2017

Omsorgsbolig 2 AS



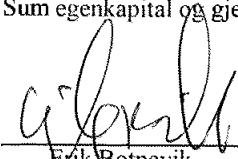
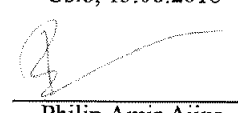
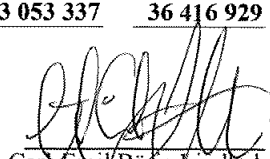

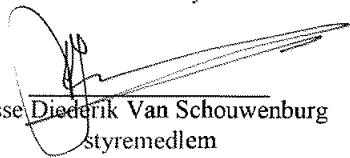
Resultatregnskap			
Omsorgsbolig 2 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Leieinntekter	9	<u>4 271 220</u>	<u>3 666 386</u>
Avskrivninger	1	722 863	634 449
Annen driftskostnad	6, 7	634 521	554 542
Sum driftskostnader		<u>1 357 384</u>	<u>1 188 991</u>
Driftsresultat		<u>2 913 836</u>	<u>2 477 395</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		428	1 600
Annen renteinntekt		0	1 329
Annen finansinntekt		4 768	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	596 227	128 695
Annen rentekostnad		401 051	550 290
Resultat av finansposter		<u>-992 082</u>	<u>-676 057</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 921 754</u>	<u>1 801 338</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	<u>461 207</u>	<u>448 109</u>
Årsresultat		<u>1 460 547</u>	<u>1 353 229</u>
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		0	1 439 299
Avsatt til annen egenkapital		1 460 547	0
Overført fra annen egenkapital		0	86 070
Sum overføringer		<u>1 460 547</u>	<u>1 353 229</u>

Omsorgsbolig 2 AS



Balanse			
Omsorgsbolig 2 AS			
Eiendeler	Note	2017	2016
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	<u>31 457 109</u>	<u>32 179 972</u>
Sum anleggsmidler		<u>31 457 109</u>	<u>32 179 972</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 088 051	1 041 928
Fordring på selskap i samme konsern	2	200 000	2 941 667
Andre kortsiktige fordringer		34 294	13 694
Sum fordringer		<u>1 322 345</u>	<u>3 997 289</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter		<u>273 882</u>	<u>239 668</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 596 228</u>	<u>4 236 957</u>
Sum eiendeler		<u>33 053 337</u>	<u>36 416 929</u>
Omsorgsbolig 2 AS			



Balanse			
Omsorgsbolig 2 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	<u>4 122 203</u>	<u>2 661 656</u>
Sum egenkapital		<u>4 222 203</u>	<u>2 761 656</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	<u>328</u>	<u>48 560</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	8 000 000	8 000 164
Gjeld til selskap i samme konsern	2	17 229 311	12 867 392
Sum annen langsiktig gjeld		<u>25 229 311</u>	<u>20 867 556</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	41 001
Gjeld til selskap i samme konsern	2	1 900 001	9 385 236
Betalbar skatt	8	509 439	0
Annen kortsiktig gjeld		1 192 055	3 312 920
Sum kortsiktig gjeld		<u>3 601 495</u>	<u>12 739 157</u>
Sum gjeld		<u>28 831 134</u>	<u>33 655 273</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>33 053 337</u>	<u>36 416 929</u>
Oslo, 15.06.2018			
 Erik Botnevik styreleder	 Philip Amir Ajina styremedlem	 Carl-Eirik Børje Lindholm styremedlem	
 Willem Lodewijk Jansonius styremedlem		 Jesse Diederik Van Schouwenburg styremedlem	
Omsorgsbolig 2 AS			

**Noter 2017**

Omsorgsbolig 2 AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de leveres.

Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

Omløpsmidler/ Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering 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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Note 1 Anleggsmidler

Type anleggsmiddel	Tomt	Bygning	Teknisk installasjon	Sum
Anskaffelseskost 01.01	6 145 420	27 137 207	1 768 283	35 050 910
Tilgang				0
Avgang				0
Anskaffelseskost 31.12	6 145 420	27 137 207	1 768 283	35 050 910
Akkumulerte avskrivninger 31.12		-3 487 704	-106 097	-3 593 801
Balanseført verdi pr. 31.12	6 145 420	23 649 503	1 662 186	31 457 109
Avskrivningstid	ingen avskrivning	40 år	25 år	
Årets avskrivninger		652 131	70 731	722 863

Note 2 Konsernmellomværende

Kortsiktige fordringer	2017	2016
Omsorgsbolig 1 AS	-	2 341 667
Helsebygg Hokksund AS	-	150 000
SPG Omsorg Invest 1 AS	-	450 000
SPG Prosjekt Møllergate AS	200 000	
Sum	200 000	2 941 667
Langsiktig gjeld		
Omsorgsbolig 1 AS	17 229 311	12 867 392
Sum	17 229 311	12 867 392



Noter 2017

Omsorgsbolig 2 AS

Kortsiktig gjeld	2017	2016
Helsebygg Eineåsen AS	-	400 000
Omsorgsbolig 4 AS	-	600 000
SPG Prosjekt Fyrstikkalleen AS	600 000	600 000
Omsorgsbolig 3 AS	600 000	600 000
SPG Omsorg Invest I AS	-	622 700
Omsorgsbolig 1 AS	700 001	3 041 668
SPG Omsorgsbygg Holding AS	-	3 520 868
Sum	1 900 001	9 385 236

Langsiktige poster er renteberegnet med 3 mnd. NIBOR + 195 bp + 0,5 % påslag.

Note 3 Fordringer og gjeld

	2017
Fordringer med forfall > 1 år	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	17 229 311

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr 8 000 000. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr 31 457 109.

Selskapet har i tillegg stilt sikkerhet for konsernspissens pantelån, hvor bankene har sikkerhet i eiendommer, aksjer og konserninterne mellomværender.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 31.12.2016	100 000	2 661 656	2 761 656
Årets resultat		1 460 547	1 460 547
Avsatt konsernbidrag		0	0
Egenkapital pr 31.12.2017	100 000	4 122 203	4 222 203

Note 5 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer pr. 31.12.17	Aksjer	Eierandel
SPG Omsorgsbygg Holding AS	100	100,0 %



Noter 2017

Omsorgsbolig 2 AS

Note 6 Lønn og godtgjørelser

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Note 7 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styre
Lønn	0	0
Pensjonskostnader	0	0
Annen godtgjørelse	0	0
Sum	0	0

Godtgjørelse til revisor

Revisor, revisjon	15 775 (inkl. mva)
Revisor, bistand	7 197 (inkl. mva)

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på	2017
Betalbar skatt, 25%	509 439
Endringer i utsatt skatt	-48 232
Årets skattekostnad	461 207

Beregning av årets skattegrunnlag

Resultat før skattekostnad	1 921 754
Permanente forskjeller	0
Endring midlertidige forskjeller	200 909
Årets skattegrunnlag	2 122 663

Oversikt over midlertidige forskjeller	2017	2016	Endring
Anleggsmidler	-540 826	-475 480	-65 346
Gevinst- og tapskonto	542 252	677 815	-135 563
Sum midlertidige forskjeller	1 426	202 335	-200 909
Forskjeller som ikke inngår	0	0	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt/skattefordel	1 426	202 335	-200 909
Utsatt skatt/ skattefordel, 23% / 24 %	328	48 560	-48 232

Note 9 Leieinntekter

Det er inngått leiekontrakter som utløper 30.09.2030 og 05.07.2031.



Til generalforsamlingen i Omsorgsbolig 2 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Omsorgsbolig 2 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 460 547. Årsregnskapet 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 internkontroll 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.

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 avgjøre 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>

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Nittedalsgt. 20, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00
Telefaks: 63 89 77 77

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





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 bokføringsikk i Norge.

Lillestrøm, 15. juni 2018
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Nittedalsgt. 20, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00
Telefaks: 63 89 77 77

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no

