



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 836 983  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OMSORGSBOLIG EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Follestadveien 34A  
3474 ÅROS

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: Lasse Sandnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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, 01.05.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 805 363	3 744 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 805 363</b>	<b>3 744 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	1 704 198	1 426 854
Avskrivning	4	681 560	677 011
Annen driftskostnad	3	579 694	584 210
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 965 452</b>	<b>2 688 075</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>839 911</b>	<b>1 055 925</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		396	429
Annen finansinntekt		6 068	26 657
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 464</b>	<b>27 086</b>
Annen rentekostnad		413 276	423 956
Annen finanskostnad		3 113	11 501
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>416 389</b>	<b>435 457</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-409 925</b>	<b>-408 371</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>429 986</b>	<b>647 554</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	109 094	162 504
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>320 892</b>	<b>485 050</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>320 892</b>	<b>485 050</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra annen egenkapital	5	-320 892	-485 050
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-320 892</b>	<b>-485 050</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	222 153	157 011
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>222 153</b>	<b>157 011</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,7	15 598 335	16 248 266
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	4,7	759 106	790 736
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>16 357 441</b>	<b>17 039 002</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			533 700
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>533 700</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>16 579 594</b>	<b>17 729 713</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	280 796	200 390
Andre fordringer	1,9	2 631 530	2 060 729
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 912 326</b>	<b>2 261 119</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	538 835	951 134
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>538 835</b>	<b>951 134</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 451 161</b>	<b>3 212 253</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 030 755</b>	<b>20 941 966</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD




## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2,5	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	4 347 143	4 026 251
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 347 143</b>	<b>4 026 251</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 447 143</b>	<b>4 126 251</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4,7	10 960 150	11 421 630
Øvrig langsiktig gjeld		3 675 442	4 484 580
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 635 592</b>	<b>15 906 210</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 635 592</b>	<b>15 906 210</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		15 029	9 950
Betalbar skatt	6	174 236	231 360
Skyldige offentlige avgifter		229 027	146 262
Annen kortsiktig gjeld		529 728	521 933
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>948 020</b>	<b>909 505</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 583 612</b>	<b>16 815 715</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 030 755</b>	<b>20 941 966</b>



**Omsorgsbolig Eiendom AS**

**Org.nr: 996 836 983**

 Legally signed by  
Lasse Sandnes  
18.05.2019

## **Årsrapport for 2018**

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**



### Omsorgsbolig Eiendom AS

Org.nr: 996 836 983

Legally signed by  
Lasse Sandnes  
18.05.2019

### Resultatregnskap

	Note	2018	2017
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 805 363	3 744 000
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	3	1 704 198	1 426 854
Avskrivning	4	681 560	677 011
Annen driftskostnad	3	579 694	584 210
Sum driftskostnader		2 965 452	2 688 075
Driftsresultat		839 911	1 055 925
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		6 464	27 086
Annen finanskostnad		416 389	435 457
Netto finansposter		-409 925	-408 371
Ordinært resultat før skattekostnad		429 986	647 554
Skattekostnad på ordinært resultat	6	109 094	162 504
Årsresultat		320 892	485 050
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	320 892	485 050



## Omsorgsbølig Eiendom AS

Org.nr: 996 836 983

Legally signed by  
Lasse Sandnes  
18.08.2019

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2018	2017
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	6	222 153	157 011
Sum immaterielle eiendeler		222 153	157 011
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 7	15 598 335	16 248 266
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 7	759 106	790 736
Sum varige driftsmidler		16 357 441	17 039 002
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		0	533 700
Sum finansielle anleggsmidler		0	533 700
Sum anleggsmidler		16 579 594	17 729 713
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	1	280 796	200 390
Andre fordringer	1,9	2 631 530	2 060 729
Sum fordringer		2 912 326	2 261 119
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	538 835	951 134
Sum omløpsmidler		3 451 161	3 212 253
Sum eiendeler		20 030 755	20 941 966



## Omsorgsbolig Eiendom AS

Org.nr: 996 836 983

Legally signed by  
Lasse Sandnes  
18.06.2019

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 5	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	4 347 143	4 026 251
Sum opptjent egenkapital		4 347 143	4 026 251
Sum egenkapital		4 447 143	4 126 251
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4,7	10 960 150	11 421 630
Øvrig langsiktig gjeld		3 675 442	4 484 580
Sum annen langsiktig gjeld		14 635 592	15 906 210
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		15 029	9 950
Betalbar skatt	6	174 236	231 360
Skyldige offentlige avgifter		229 027	164 121
Annen kortsiktig gjeld		529 728	504 074
Sum kortsiktig gjeld		948 020	909 505
Sum gjeld		15 583 612	16 815 715
Sum egenkapital og gjeld		20 030 755	20 941 966

31. desember 2018  
Slemmestad, 8. mai 2019

Lasse Sandnes  
styreleder



## Omsorgsbolig Eiendom AS

Org.nr: 996 836 983

Legally signed by  
Lasse Sandnes  
18.06.2019

### Noter til regnskapet for 2018

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### Note 2 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000 kr	100 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
S & H Drift AS	100	100 %	100 %



## Omsorgsbolig Eiendom AS

Org.nr: 996 836 983

Legally signed by  
Lasse Sandnes  
18.06.2018

### Noter til regnskapet for 2018

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2018	2017
Lønninger	1 448 165	1 204 608
Arbeidsgiveravgift	256 033	222 246
Sum	<u>1 704 198</u>	<u>1 426 854</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 2 årsverk.

#### Ytelser til ledende personer

	Lønn	Andre godtgjørelser
Styrets leder	712 075	198 528

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har ikke en slik ordning.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2018	2017
Revisjon	20 000	15 000

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	18 796 349	18 796 349
Anskaffelseskost 31.12.	18 796 349	18 796 349
Akk.avskrivning 31.12.	-2 438 908	-2 438 908
Balanseført pr. 31.12.	16 357 441	16 357 441
Årets avskrivninger	681 560	681 560



## Omsorgsbolig Eiendom AS

Org.nr: 996 836 983

Legally signed by  
Lasse Sandnes  
18.06.2019

## Noter til regnskapet for 2018

### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2018	100 000	4 026 251	4 126 251
Årsresultat	0	320 892	320 892
Egenkapital 31.12.2018	100 000	4 347 143	4 447 143

### Note 6 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Betalbar skatt	174 236	231 360
Årets skatteeffekt av endret skattesats	10 098	6 827
Endring utsatt skatt	-75 240	-75 683
Årets totale skattekostnad	<u>109 094</u>	<u>162 504</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	429 986	647 554
Permanente forskjeller	435	1 100
Endring i midlertidige forskjeller	327 128	315 344
Årets skattegrunnlag	<u>757 549</u>	<u>963 998</u>
Betalbar skatt (23%) av årets skattegrunnlag	174 236	231 360
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Driftsmidler inkl goodwill	-1 009 786	-682 658
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-1 009 786</u>	<u>-682 658</u>
<i>Oversikt over permanente forskjeller</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rentekostnad på utlignet skatt	619	1 100
Renteinntekt på tilbakebetalt skatt	-184	0
Sum permanente forskjeller	<u>435</u>	<u>1 100</u>



### Omsorgsbolig Eiendom AS

Org.nr: 996 836 983

#### Noter til regnskapet for 2018

##### Note 7 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2018	2017
	-10 960 150	-11 421 630
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2018	2017
Bygg	16 357 441	17 039 002
Driftsløsøre	759 106	790 736
Sum	<u>17 116 547</u>	<u>17 829 738</u>

##### Note 8 - Bankinnskudd

	2018
Bundne skattetrekksmidler utgjør	240 443

##### Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2018	2017
Hafrom Invest AS	802 049	707 742
Lasse Sandes Invest AS	1 395 932	1 056 500
Baos AS	0	533 700
Sum	<u>2 197 981</u>	<u>2 297 942</u>
<i>Gjeld</i>	2018	2017
Baos AS	0	-4 484 580
S & H Drift AS	-3 675 442	0
Sum	<u>-3 675 442</u>	<u>-4 484 580</u>



Til generalforsamlingen i Omsorgsbolig Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Omsorgsbolig Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 320 892. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 2018, 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 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 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 avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Orkila Trøndelag AS  
Vestre Rosten 69  
N-7072 Hamdal  
Tlf : +47 72 59 75 00

E-post: [trondelag@rg.no](mailto:trondelag@rg.no)

Foretaksregisteret  
NO 970 976 984 MVA  
Bank 4260 05 67580

[www.rg.no](http://www.rg.no)

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultantselskaper



Statsautoriserte  
revisorer



for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

### *Andre forhold*

Selskapet har ikke oppfylt kravet om obligatorisk tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon §2.

Selskapet har heller ikke tegnet forsikring som tilfredsstiller kravene i lov yrkesskadeforsikring §3.

Selskapet har ikke tilfredsstillende rutiner for å sikre fullstendighet av bokføring og avstemming samt sikre god intern kontroll av mellomværende med selskap i samme konsern.

Trondheim, 30.06.19 2019  
Revisorgruppen Orkla Trøndelag AS



Arnt Rosset

Statsautorisert revisor