



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Andreas Wassdal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.01.2019

### 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, 21.05.2021



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 103 988	8 992 480
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 103 988</b>	<b>8 992 480</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	1 862 142	1 862 143
Annen driftskostnad	2	268 906	474 586
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 131 048</b>	<b>2 336 729</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 972 940</b>	<b>6 655 751</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 401 285	1 439 849
Annen rentekostnad		222 487	236 511
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 623 772</b>	<b>1 676 360</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 623 772</b>	<b>-1 676 360</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 349 168</b>	<b>4 979 391</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 286 610	1 245 795
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 062 558</b>	<b>3 733 597</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 062 558</b>	<b>3 733 597</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 062 558</b>	<b>3 733 597</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		4 547 063	4 152 002
Overføringer annen egenkapital		-484 505	-418 406
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 062 558</b>	<b>3 733 597</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	1 238 633	1 167 030
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 238 633</b>	<b>1 167 030</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,5	48 764 952	50 627 094
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>48 764 952</b>	<b>50 627 094</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>50 003 585</b>	<b>51 794 124</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 003 585</b>	<b>51 794 124</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	3 446 326	3 930 831
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 446 326</b>	<b>3 930 831</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 546 326</b>	<b>4 030 831</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Langsiktig konserngjeld	4	32 933 982	34 245 974
Øvrig langsiktig gjeld	5	7 581 748	8 014 996
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>40 515 730</b>	<b>42 260 970</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>40 515 730</b>	<b>42 260 970</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kortsiktig konserngjeld	4	5 905 276	5 463 161
Annen kortsiktig gjeld		36 253	39 162
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 941 529</b>	<b>5 502 323</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>46 457 259</b>	<b>47 763 293</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>50 003 585</b>	<b>51 794 124</b>



**Årsregnskap 2018  
for  
Oslo Barnehager Eiendom AS**

**Foretaksnr. 996830616**

Regnskapssystem: ÅRSREGNSKAP FOR OSLO BARNEHAGER EIENDOM AS



## Oslo Barnehager Eiendom AS

### Resultatregnskap

	Note	2018	2017
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		9 103 988	8 992 480
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>9 103 988</b>	<b>8 992 480</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	1 862 142	1 862 143
Annen driftskostnad	2	268 906	474 586
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 131 048</b>	<b>2 336 729</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>6 972 940</b>	<b>6 655 751</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	4	1 401 285	1 439 849
Annen rentekostnad		222 487	236 511
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 623 772</b>	<b>1 676 360</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(1 623 772)</b>	<b>(1 676 360)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>5 349 168</b>	<b>4 979 391</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 286 610	1 245 795
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>4 062 558</b>	<b>3 733 597</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 062 558</b>	<b>3 733 597</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Avgitt konsernbidrag		4 547 063	4 152 002
Overføringer annen egenkapital		(484 505)	(418 406)
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>4 062 558</b>	<b>3 733 597</b>

Regnskapet er godkjent av KRAV. KRAV-REG-19/2018



Oslo Barnehager Eiendom AS

**Balanse pr. 31.12.2018**

	Note	31.12.2018	31.12.2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	1 238 633	1 167 030
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 238 633</b>	<b>1 167 030</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,5	48 764 952	50 627 094
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>48 764 952</b>	<b>50 627 094</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>50 003 585</b>	<b>51 794 124</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>50 003 585</b>	<b>51 794 124</b>

Publisert i Brønnøysundregistrens årsregnskap for Oslo Barnehager Eiendom AS, 2019, side 10-11





Oslo Barnehager Eiendom AS

## Noter 2018

### 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

Skattekostnaden 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 (22%) 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.

Pioneer Public Properties AS, KODE: COBBA:SL:KOD:55350:KODES:UNDEA



Oslo Barnehager Eiendom AS

## Noter 2018

### Note 1 - Driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	60 101 100
<b>Anskaffelseskost pr. 31/12</b>	<b>60 101 100</b>
Akk. av/nedskr. pr 1/1	9 474 006
+ Ordinære avskrivninger	1 862 142
<b>Akk. av/nedskr. pr. 31/12</b>	<b>11 336 148</b>
<b>Balanseført verdi pr 31/12</b>	<b>48 764 952</b>
Prosentstans for ord. avskr.	2-20

### Note 2 - Godtgjørelse

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

	I år	I fjor
Revisjon	26 250	13 750
<b>Totalt</b>	<b>26 250</b>	<b>13 750</b>

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.

Periode: Godtgjørelse til revisor: ISODE C2018A.S.M.KD.55.150-KOPEF.19.02A



Oslo Barnehager Eiendom AS

**Noter 2018****Note 3 - Skatt****Midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt**

	2018	2017	Endring
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-5 660 096	-5 111 474	548 622
+ Gevinst- og tapskonto	29 942	37 428	7 486
<b>Sum</b>	<b>-5 630 154</b>	<b>-5 074 046</b>	<b>556 108</b>
<b>Endring midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>			<b>556 108</b>

**Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:**

Resultat før skattekostnader	5 349 168
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	556 108
<b>= Inntekt før fradrag for konsernbidrag</b>	<b>5 905 276</b>
- Ytet konsernbidrag	5 905 276
<b>= Inntekt</b>	<b>0</b>

**Spesifikasjon av årets skattekostnad:**

Beregnet skatt av årets resultat	1 358 213
<b>= Sum betalbar skatt</b>	<b>1 358 213</b>
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	-71 603
<b>= Ordinær skattekostnad</b>	<b>1 286 610</b>
Skattesats i inntektsåret	23

**Betalbar skatt i balansen består av**

Sum betalbar skatt	1 358 213
+/- Effekt av skatt på konsernbidrag	-1 358 213
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>

**Utsatt skatt/utsatt skattefordel**

	2018	2017
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-5 660 096	-5 111 474
+ Gevinst- og tapskonto	29 942	37 428
<b>= Grunnlag utsatt skattefordel</b>	<b>5 630 154</b>	<b>5 074 046</b>
<b>Utsatt skattefordel</b>	<b>1 238 633</b>	<b>1 167 031</b>

Noter for Oslo Barnehager Eiendom AS

Organisasjonsnr. 996830616

Regnskapssystem: ASCE/COBE/MAK/55350/KOLES/UNDA



Oslo Barnehager Eiendom AS

## Noter 2018

### Note 4 - Mellomværende konsernselskap

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

	Pr 31.12.	Pr 01.01.
<b>Kortsiktige fordringer:</b>		
<b>Langsiktige fordringer</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld:</b>		
Årets avsatte konsernbidrag	5 905 276	5 463 161
Annen langsiktig gjeld	32 933 982	34 245 974
<b>Sum gjeld</b>	<b>38 839 258</b>	<b>39 709 135</b>

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

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 5 415 508 og pr 31.12 i fjor kr 5 848 756

	I år	I fjor
<b>Pantesikret gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 581 748	8 014 996
<b>Sum gjeld sikret med pant</b>	<b>7 581 748</b>	<b>8 014 996</b>
<b>Pantsatte eiendeler (balanseførte verdier):</b>		
Bygg	48 764 952	50 627 094
<b>Sum pantsatte eiendeler</b>	<b>48 764 952</b>	<b>50 627 094</b>

Av selskapets øvrige langsiktige gjeld er kr 7 581 748 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 2018

### 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	3 930 831	4 030 831
Tilført fra årsresultat		4 062 558	4 062 558
Ytet konsernbidrag:	0	-4 547 063	-4 547 063
<b>Pr 31.12.</b>	<b>100 000</b>	<b>3 446 326</b>	<b>3 546 326</b>

Regnskapet er godkjent av Regnskapskontrollen i Brønnøysundregistrene. Organisasjonsnr. 996830616



# 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."*

**Andreas Wassdal**  
Styreleder  
Serienummer: 9578-5995-4-547958  
IP: 86.62.xxx.xxx  
2019-01-22 13:40:44Z

bankID

Penneo-Dokumentnr: 1502E-C08E8-3444D-5535D-K0265-0192E4

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 listet og tids-stempelt 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>







# 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: 188.95.xxx.xxx  
2019-01-22 18:12:12

bankID

Penneo Dokumentnummer: 1572A-7N0M4-DK070-P01E0-5K041-PPWSE

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 listet og tids-stempelt 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>