



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 551 793  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OMSORGSBOLIG 1 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 392 595	5 558 138
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 392 595</b>	<b>5 558 138</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 646 049	1 131 288
Annen driftskostnad	5	1 550 528	1 685 205
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 196 577</b>	<b>2 816 493</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 196 018</b>	<b>2 741 645</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		394	1 350
Annen finansinntekt		12 974	9 624
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 368</b>	<b>10 974</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	1 970 256	1 784 802
Annen rentekostnad		307 881	809 321
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 278 137</b>	<b>2 594 123</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 264 769</b>	<b>-2 583 149</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>931 249</b>	<b>158 496</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	217 823	43 260
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>713 426</b>	<b>115 236</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>713 426</b>	<b>115 236</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>713 426</b>	<b>115 236</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>713 426</b>	<b>115 236</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	3	713 426	115 236
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>713 426</b>	<b>115 236</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		87 273
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>87 273</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 2	61 392 745	68 395 672
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>61 392 745</b>	<b>68 395 672</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>61 392 745</b>	<b>68 482 945</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 641 447	1 610 040
Andre fordringer		4 506 446	146 166
Konsernfordringer	7	2 106 770	849 565
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 254 663</b>	<b>2 605 771</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	173 881	396 725
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>173 881</b>	<b>396 725</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 428 544</b>	<b>3 002 496</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>69 821 289</b>	<b>71 485 441</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		2 093 032	2 093 032



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 123 032</b>	<b>2 123 032</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			
Udekket tap		1 655 971	2 369 397
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 655 971</b>	<b>-2 369 397</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>467 061</b>	<b>-246 365</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	130 550	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>130 550</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	5 540 000	5 540 000
Langsiktig konserngjeld	7	60 736 128	60 770 345
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>66 276 128</b>	<b>66 310 345</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>66 406 678</b>	<b>66 310 345</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		133 180	
Kortsiktig konserngjeld	7	1 241 667	2 041 667
Annen kortsiktig gjeld		1 572 703	3 379 794
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 947 550</b>	<b>5 421 461</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>69 354 228</b>	<b>71 731 806</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>69 821 289</b>	<b>71 485 441</b>



Årsregnskap

2017

Omsorgsbolig 1 AS



<b>Resultatregnskap</b>			
Omsorgsbolig 1 AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Leieinntekter		<u>6 392 595</u>	<u>5 558 138</u>
Avskrivninger	1	1 646 049	1 131 288
Annen driftskostnad	5	1 550 528	1 685 205
Sum driftskostnader		<u>3 196 577</u>	<u>2 816 493</u>
Driftsresultat		<u>3 196 018</u>	<u>2 741 645</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		394	1 350
Annen finansinntekt		12 974	9 624
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	1 970 256	1 784 802
Annen rentekostnad		307 881	809 321
Resultat av finansposter		<u>-2 264 769</u>	<u>-2 583 149</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>931 249</u>	<u>158 496</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>217 823</u>	<u>43 260</u>
Årsresultat		<u>713 426</u>	<u>115 236</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	3	<u>713 426</u>	<u>115 236</u>
Omsorgsbolig 1 AS			



<b>Balanse</b>			
Omsorgsbolig 1 AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	6	<u>0</u>	<u>87 273</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 2	<u>61 392 745</u>	<u>68 395 672</u>
Sum anleggsmidler		<u>61 392 745</u>	<u>68 482 945</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 641 447	1 610 040
Fordring på selskap i samme konsern	7	2 106 770	849 565
Andre kortsiktige fordringer		4 506 446	146 166
Sum fordringer		<u>8 254 663</u>	<u>2 605 771</u>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter	2	<u>173 881</u>	<u>396 725</u>
Sum omløpsmidler		<u>8 428 544</u>	<u>3 002 496</u>
Sum eiendeler		<u>69 821 289</u>	<u>71 485 441</u>
Omsorgsbolig 1 AS			



<b>Balanse</b>			
Omsorgsbolig 1 AS			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		2 093 032	2 093 032
Sum innskutt egenkapital		<u>2 123 032</u>	<u>2 123 032</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		<u>-1 655 971</u>	<u>-2 369 397</u>
Sum egenkapital	3	<u>467 061</u>	<u>-246 365</u>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	<u>130 550</u>	<u>0</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	5 540 000	5 540 000
Gjeld til selskap i samme konsern	7	60 736 128	60 770 345
Sum annen langsiktig gjeld		<u>66 276 128</u>	<u>66 310 345</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		133 180	0
Gjeld til selskap i samme konsern	7	1 241 667	2 041 667
Annen kortsiktig gjeld		1 572 703	3 379 794
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 947 550</u>	<u>5 421 461</u>
Sum gjeld		<u>69 354 228</u>	<u>71 731 806</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>69 821 289</u>	<u>71 485 441</u>
Oslo, 15.06.2018			
 Erik Botlevik styreleder	 Philip Amir Ajina styremedlem	 Carl-Emil Börje Lindholm styremedlem	
 Willem Lodewijk Jansonius styremedlem		 Jesse Diederik Van Schouwenburg styremedlem	
Omsorgsbolig 1 AS			



## Noter 2017

### Omsorgsbolig 1 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.

#### 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.

#### Anleggsmidler

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

#### 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. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at den kan bli nyttiggjort.

Note 1 Anleggsmidler					
Type anleggsmiddel	Bygning	Tekniske installasjoner	Leietaker-tilpasning	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01	31 342 479	12 652 130	6 850 001	20 524 489	71 369 099
Tilgang					0
Avgang	-3 074 603	-1 069 627	0	-1 650 000	-5 794 230
Anskaffelseskost 31.12	28 267 876	11 582 503	6 850 001	18 874 489	65 574 869
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-2 105 279	-1 549 922	-526 923	0	-4 182 124
Akkumulerte nedskrivninger 31.12					0
Balanseført verdi pr. 31.12	26 162 597	10 032 581	6 323 078	18 874 489	61 392 745
Avskrivningstid	50 år	25 år	25 år	avskrives ikke	
Årets avskrivninger	619 679	499 447	526 923		1 646 049



**Noter 2017**

**Omsorgsbolig 1 AS**

**Note 2 Fordringer, gjeld og bunde midler**

	2017	2016
Fordringer med forfall > 1 år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	60 736 128	60 770 345

Pantesikret gjeld utgjør kr 5 540 000. Bank har sikkerhet i eiendom bokført til kr 7 896 254. I tillegg har selskapet stilt sikkerhet for konsernspissens pantegjeld. Banken har sikkerhet i eiendommer, aksjer og konserninterne mellomværender.

Selskapet har ikke bunde bankinnskudd per 31. desember.

**Note 3 Egenkapital**

	Annen			Sum
	Aksjekapital	innskutt EK	Udekket tap	
Egenkapital pr 31.12.2016	30 000	2 093 032	-2 369 397	-246 365
Årets resultat			713 426	713 426
Egenkapital pr 31.12.2017	30 000	2 093 032	-1 655 971	467 061

**Note 4 Antall aksjer, aksjere m.v.**

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	300	100	30 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer pr. 31.12.17	Aksjer	Eierandel
SPG Omsorgsbygg Holding AS	300	100,0 %
Totalt antall aksjer	300	100,0 %

**Note 5 Antall ansatte, godtgjørelser**

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

**Godtgjørelse til revisor**

Revisor, revisjon	14 063 (inkl. mva.)
Revisor, bistand	12 250 (inkl. mva.)



## Noter 2017

### Omsorgsbolig 1 AS

#### Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad fordeler seg på</b>	<b>2017</b>
Betalbar skatt	0
Endringer i utsatt skatt	217 823
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>217 823</b>

#### Beregning av årets skattegrunnlag

Resultat før skattekostnad	931 249
Permanente forskjeller	-
Endring midlertidige forskjeller	225 275
Endring underskudd til fremføring	(1 156 523)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(1)</b>

Oversikt over midlertidige forskjeller	2017	2016	Endring
Anleggsmidler	4 016 036	4 251 468	235 432
Saldo gevinst-/tapkonto	(970 749)	(980 906)	(10 157)
Underskudd til fremføring	(2 477 677)	(3 634 200)	(1 156 523)
Sum midlertidige forskjeller	567 610	(363 639)	(931 248)
Forskjeller som ikke inngår	-	-	-
Grunnlag for beregning av utsatt skatt/skattefordel	567 610	(363 639)	(931 248)
Utsatt skatt/ skattefordel, 23 % (24 % i 2016)	130 550	(87 273)	(251 437)

#### Note 7 Konsernmellomværende

	2017	2016
Fordring Omsorgsbolig 2 AS	700 002	700 002
Fordring SPG Omsorg Invest 1 AS	0	154 563
Fordring Omsorgsbolig 4 AS	600 000	0
Fordring Helsebygg Jeløya AS	700 000	0
Fordring Omsorgsbolig 5 AS	101 768	0
Fordring Helsebygg Hokksund AS	5 000	-5 000
<b>Sum</b>	<b>2 106 770</b>	<b>849 565</b>

Langsiktig gjeld til SPG Omsorgsbygg Holding AS	60 736 128	60 770 345
Gjeld til Helsebygg Eineåsen AS	1 241 667	2 041 667

Selskapets langsiktige gjeld til morselskapet er renteberegnet til 3 mnd NIBOR + 195 bp + 0,5 % påslag.



Til generalforsamlingen i Omsorgsbolig 1 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Omsorgsbolig 1 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 713 426. 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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://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 bokføringsskikk 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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)

