



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 968 073  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OMSORGSBOLIG 3 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: Erik Botnevik  
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		6 238 713	6 555 250
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 238 713</b>	<b>6 555 250</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 448 853	1 580 776
Annen driftskostnad	6	62 539	6 165 476
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 511 392</b>	<b>7 746 252</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 727 321</b>	<b>-1 191 002</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8		46 262
Annen finansinntekt		22 382	19 931
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 382</b>	<b>66 193</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	1 555 792	1 861 351
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 555 792</b>	<b>1 861 351</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 533 410</b>	<b>-1 795 158</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 193 911</b>	<b>-2 986 160</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	683 977	-797 162
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 509 934</b>	<b>-2 188 998</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 509 934</b>	<b>-2 188 998</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 509 934</b>	<b>-2 188 998</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 509 934</b>	<b>-2 188 998</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 509 934	-2 188 998
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 509 934</b>	<b>-2 188 998</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 2	56 064 225	53 111 509
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>56 064 225</b>	<b>53 111 509</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>56 064 225</b>	<b>53 111 509</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2	1 539 082	1 619 655
Andre fordringer		46 923	50 455
Konsernfordringer	8	4 785 513	9 540 012
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 371 518</b>	<b>11 210 122</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 040 626	247 631
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 040 626</b>	<b>247 631</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 412 144</b>	<b>11 457 753</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>63 476 369</b>	<b>64 569 261</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4	102 000	102 000
Annen innskutt egenkapital		6 000 000	6 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 102 000</b>	<b>6 102 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 158 815	
Udekket tap			351 119
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 158 815</b>	<b>-351 119</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>8 260 815</b>	<b>5 750 881</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	1 898 907	1 214 930
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 898 907</b>	<b>1 214 930</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	8	47 006 410	52 631 930
Øvrig langsiktig gjeld	8		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>47 006 410</b>	<b>52 631 930</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>48 905 317</b>	<b>53 846 860</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		108 654	
Betalbar skatt	7		
Utbytte	8		
Kortsiktig konserngjeld	8	4 607 063	505 000
Annen kortsiktig gjeld		1 594 520	4 466 520
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 310 237</b>	<b>4 971 520</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>55 215 554</b>	<b>58 818 380</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>63 476 369</b>	<b>64 569 261</b>



# Årsregnskap

2017

Omsorgsbolig 3 AS



<b>Resultatregnskap</b>			
Omsorgsbolig 3 AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Annen driftsinntekt		<u>6 238 713</u>	<u>6 555 250</u>
Avskrivninger	1	1 448 853	1 580 776
Annen driftskostnad	6	62 539	6 165 476
Sum driftskostnader		<u>1 511 392</u>	<u>7 746 252</u>
<b>Driftsresultat</b>		<u>4 727 321</u>	<u>-1 191 002</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	0	46 262
Annen finansinntekt		22 382	19 931
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	1 555 792	1 861 351
Resultat av finansposter		<u>-1 533 410</u>	<u>-1 795 158</u>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<u>3 193 911</u>	<u>-2 986 160</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	<u>683 977</u>	<u>-797 162</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>2 509 934</u>	<u>-2 188 998</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		<u>2 509 934</u>	<u>-2 188 998</u>

Omsorgsbolig 3 AS



<b>Balanse</b>			
Omsorgsbolig 3 AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Værlige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 2	<u>56 064 225</u>	<u>53 111 509</u>
Sum anleggsmidler		<u>56 064 225</u>	<u>53 111 509</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2	1 539 082	1 619 655
Fordring på selskap i samme konsern	8	4 785 513	9 540 012
Andre kortsiktige fordringer		46 923	50 455
Sum fordringer		<u>6 371 518</u>	<u>11 210 122</u>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter		<u>1 040 626</u>	<u>247 631</u>
Sum omløpsmidler		<u>7 412 144</u>	<u>11 457 753</u>
Sum eiendeler		<u>63 476 369</u>	<u>64 569 261</u>
Omsorgsbolig 3 AS			



<b>Balanse</b>			
Omsorgsbolig 3 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	102 000	102 000
Annen innskutt egenkapital		6 000 000	6 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>6 102 000</u>	<u>6 102 000</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 158 815	0
Udekket tap		0	-351 119
Sum opptjent egenkapital		<u>2 158 815</u>	<u>-351 119</u>
Sum egenkapital	3	<u>8 260 815</u>	<u>5 750 881</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	7	<u>1 898 907</u>	<u>1 214 930</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	8	<u>47 006 410</u>	<u>52 631 930</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		108 654	0
Gjeld til selskap i samme konsern	8	4 607 063	505 000
Annen kortsiktig gjeld		1 594 520	4 466 520
Sum kortsiktig gjeld		<u>6 310 237</u>	<u>4 971 520</u>
Sum gjeld		<u>55 215 554</u>	<u>58 818 380</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>63 476 369</u>	<u>64 569 261</u>
Oslo,			
 Erik Botnevik styreleder	 Philip Amir Ajina styremedlem	 Carl Emil Børje Lindholm styremedlem	
 Willem Lodewijk Jansonius styremedlem		 Jesse Diederik Van Schouwenburg styremedlem	
Omsorgsbolig 3 AS			



## Noter 2017

### Omsorgsbolig 3 AS

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Driftsinntekter

Tjenester 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	Driftsmidler	Tomt	Teknisk installasjon	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01	63 038	12 863 000	15 895 951	35 204 105	64 026 094
Tilgang				5 560 684	5 560 684
Avgang		-390 000	-241 618	-699 941	-1 331 559
Anskaffelseskost 31.12	63 038	12 473 000	15 654 333	40 064 848	68 255 219
Akkumulerte avskrivninger 31.12	40 449		5 742 044	6 408 501	12 190 994
Akkumulerte nedskrivninger 31.12					0
Balanseført verdi pr. 31.12	22 589	12 473 000	9 912 289	33 656 347	56 064 225
Avskrivningstid	inntil 10 år	Ikke avskrivbar	inntil 25 år	inntil 50 år	Sum
Årets avskrivninger	4728	0	743 912	700 213	1 448 853

#### Note 2 Fordringer og gjeld

	2017
Fordringer med forfall > 1 år	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	47 006 410

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



## Noter 2017

### Omsorgsbolig 3 AS

#### Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr 31.12.2016	102 000	6 000 000	0	-351 119	5 750 881
Årets resultat			2 158 815	351 119	2 509 934
Egenkapital pr 31.12.2017	102 000	6 000 000	2 158 815	0	8 260 815

#### Note 4 Antall aksjer, aksjeeiere m.v.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	102	1 000	102 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer pr. 31.12.17	Aksjer	Eierandel
SPG Omsorgsbygg Holding AS	102	100,0 %

#### Note 5 Antall ansatte/ pensjonsordning

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Note 6 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

##### Godtgjørelse til revisor

Revisor, revisjon	25 300 (eksl. mva)
Revisor, bistand	8 750 (eksl. mva)

#### Note 7 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på	2017
Betalbar skatt	0
Endringer i utsatt skatt	683 977
Årets skattekostnad	683 977

##### Beregning av årets skattegrunnlag

Resultat før skattekostnad	3 193 911
Endring midlertidige forskjeller	-3 193 911
Permanente forskjeller	0
Årets skattegrunnlag	0

##### Oversikt over midlertidige forskjeller

	2017	2016	Endring
Anleggsmidler	7 331 095	7 722 903	-391 808
Gevinst- og tapskonto	1 254 100	-1 856 002	3 110 102
Fremførbart underskudd	-329 075	-804 693	475 618
Sum midlertidige forskjeller	8 256 120	5 062 208	3 193 912
Forskjeller som ikke inngår	0	0	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt/skattefordel	8 256 120	5 062 208	3 193 912
Utsatt skatt, 23 % / 24 %	1 898 907	1 214 930	683 977



<b>Noter 2017</b>
-------------------

Omsorgsbolig 3 AS
-------------------

<b>Note 8 Mellomværende konsernselskaper</b>
--

<b>Kortiktig fordring</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
SPG Omsorgsbolig Holding AS	1 500 000	70 000
Omsorgsbolig 2 AS	600 000	600 000
Omsorgsbolig 4 AS	1 000 000	1 368 044
SPG Prosjekt Fyrstikkallen AS	1 485 513	1 485 513
Omsorg Invest 1 AS	0	6 016 455
SPG Prosjekt Møllersgate AS	200 000	0
<b>Sum</b>	<b>4 785 513</b>	<b>9 540 012</b>

<b>Langsiktig gjeld</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
SPG Omsorgsbygg Holding AS	47 006 410	52 631 930

<b>Kortiktig gjeld</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Helsebygg Hokksund AS	2 005 000	505 000
SPG Invest 2 AS	2 602 063	0
<b>Sum</b>	<b>4 607 063</b>	<b>505 000</b>

Langsiktig gjeld er renteberegnet med 3 mnd. NIBOR + 245 bp.



Til generalforsamlingen i Omsorgsbolig 3 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Omsorgsbolig 3 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 509 934. 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 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.

---

**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)





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

**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