



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 898 787 702  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OMSORGSBOLIG 4 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	1, 9	2 702 838	2 315 731
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 702 838</b>	<b>2 315 731</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	559 403	302 162
Annen driftskostnad	6	840 452	318 952
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 399 855</b>	<b>621 114</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 302 983</b>	<b>1 694 617</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 026	1 124
Annen finansinntekt		5 816	5 257
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 842</b>	<b>6 381</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	769 783	739 855
Annen rentekostnad			924
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>769 783</b>	<b>740 779</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-762 942</b>	<b>-734 398</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>540 041</b>	<b>960 219</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	115 357	224 641
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>424 684</b>	<b>735 578</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>424 684</b>	<b>735 578</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>424 684</b>	<b>735 578</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>424 684</b>	<b>735 578</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag			495 627
Overføringer til/fra annen egenkapital		424 684	239 951



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Sum overføringer og disponeringer	3	424 684	735 578



## 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	27 805 998	25 896 332
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>27 805 998</b>	<b>25 896 332</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 805 998</b>	<b>25 896 332</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		711 826	656 754
Andre fordringer		7 924	9 255
Konsernfordringer	8	1 737 813	2 650 955
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 457 563</b>	<b>3 316 964</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		106 817	54 386
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>106 817</b>	<b>54 386</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 564 380</b>	<b>3 371 350</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 370 378</b>	<b>29 267 682</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	4	36 000	36 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Annen innskutt egenkapital		-5 485	-5 485
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 515</b>	<b>30 515</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 295 630	1 870 945
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 295 630</b>	<b>1 870 945</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>2 326 144</b>	<b>1 901 460</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	324 721	375 486
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>324 721</b>	<b>375 486</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	2 355 000	
Langsiktig konserngjeld	2, 8	20 548 552	22 114 501
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 903 552</b>	<b>22 114 501</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 228 273</b>	<b>22 489 987</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			9 738
Betalbar skatt	7	166 122	
Kortsiktig konserngjeld	8	3 240 359	3 574 239
Annen kortsiktig gjeld		1 409 480	1 292 258
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 815 961</b>	<b>4 876 235</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 044 234</b>	<b>27 366 222</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 370 378</b>	<b>29 267 682</b>



# Årsregnskap

2017

Omsorgsbolig 4 AS



<b>Resultatregnskap</b>			
Omsorgsbolig 4 AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Leieinntekter	1, 9	<u>2 702 838</u>	<u>2 315 731</u>
Avskrivninger	1	559 403	302 162
Annen driftskostnad	6	840 452	318 952
Sum driftskostnader		<u>1 399 855</u>	<u>621 114</u>
<b>Driftsresultat</b>		<u>1 302 983</u>	<u>1 694 617</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 026	1 124
Annen finansinntekt		5 816	5 257
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	769 783	739 855
Annen rentekostnad		0	924
Resultat av finansposter		<u>-762 942</u>	<u>-734 398</u>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<u>540 041</u>	<u>960 219</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	<u>115 357</u>	<u>224 641</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>424 684</u>	<u>735 578</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		0	495 627
Avsatt til annen egenkapital		424 684	239 951
Sum overføringer	3	<u>424 684</u>	<u>735 578</u>

Omsorgsbolig 4 AS



<b>Balanse</b>			
Omsorgsbolig 4 AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 2	<u>27 805 998</u>	<u>25 896 332</u>
Sum anleggsmidler		<u>27 805 998</u>	<u>25 896 332</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		711 826	656 754
Fordring på selskap i samme konsern	8	1 737 813	2 650 955
Andre kortsiktige fordringer		7 924	9 255
Sum fordringer		<u>2 457 563</u>	<u>3 316 964</u>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter		<u>106 817</u>	<u>54 386</u>
Sum omløpsmidler		<u>2 564 380</u>	<u>3 371 350</u>
Sum eiendeler		<u>30 370 378</u>	<u>29 267 682</u>
Omsorgsbolig 4 AS			



<b>Balanse</b>			
Omsorgsbolig 4 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4	36 000	36 000
Annen innskutt egenkapital		-5 485	-5 485
Sum innskutt egenkapital		<u>30 515</u>	<u>30 515</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		<u>2 295 630</u>	<u>1 870 945</u>
Sum egenkapital	3	<u>2 326 144</u>	<u>1 901 460</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	7	<u>324 721</u>	<u>375 486</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	2 355 000	0
Gjeld til selskap i samme konsern	2, 8	20 548 552	22 114 501
Sum annen langsiktig gjeld		<u>22 903 552</u>	<u>22 114 501</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	9 738
Gjeld til selskap i samme konsern	8	3 240 359	3 574 239
Betalbar skatt	7	166 122	0
Annen kortsiktig gjeld		1 409 480	1 292 258
Sum kortsiktig gjeld		<u>4 815 961</u>	<u>4 876 235</u>
Sum gjeld		<u>28 044 234</u>	<u>27 366 222</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>30 370 378</u>	<u>29 267 682</u>
Oslo, 15.06.2018			
 Erik Botnevik styreleder	 Philip Amir Ajina styremedlem	 Carl-Emil Børje Lindholm styremedlem	
 Willem Lodewijk Jansonius styremedlem		 Jesse Diederik Van Schouwenburg styremedlem	
Omsorgsbolig 4 AS			



## Noter 2017

### Omsorgsbolig 4 AS

#### Regnskapsprinsipper

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

Selskapet inngår i konsernregnskapet til SPG Omsorgsbygg Holding AS.

#### Driftsinntekter

Leieinntektene inntektføres i takt med utleieperioden.

#### 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	Bygg	Leietaker-tilpasning	Tekniske installasjoner	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	13 512 243		1 766 641	11 877 710	27 156 594
Tilgang	134 144	2 184 926	150 000		2 469 070
Avgang					0
Anskaffelseskost 31.12	13 646 387	2 184 926	1 916 641	11 877 710	29 625 664
Akkumulerte avskrivninger 31.12	1 308 673	218 493	292 500		1 819 666
Akkumulerte nedskrivninger 31.12					0
Balanseført verdi pr. 31.12	12 337 714	1 966 433	1 624 141	11 877 710	27 805 998
Avskrivningstid	50 år	5 år	25 år	Ikke avskrivbar	Sum
Årets avskrivninger	270 245	218 493	70 666		559 403
Årets nedskrivninger					

Det er avtalt investeringsleie kr 191 965 pr år tom. 31.8 2022 for leietakertilpasningen.



## Noter 2017

### Omsorgsbolig 4 AS

#### Note 2 Fordringer og gjeld

	2017	2016
Fordringer med forfall > 1 år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	20 548 552	22 114 501

Bank har pant i eiendommen i Ragnhild Schibbyesvei 39 i Oslo for banklånet.  
Selskapet har i tillegg stilt sikkerhet for konsernspissens pantelån, hvor bankene har sikkerhet i eiendommer, aksjer og konserninterne mellomværender.

#### Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 31.12.2016	36 000	-5 485	1 870 945	1 901 460
Årets resultat			424 684	424 684
Egenkapital pr 31.12.2017	36 000	-5 485	2 295 630	2 326 144

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

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	36	36 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer pr. 31.12.17	Aksjer	Eierandel
SPG Omsorgsbygg Holding AS	1 000	100,0 %
Totalt antall aksjer	1 000	100,0 %

#### Note 5 Antall ansatte/ pensjonsordning

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



## Noter 2017

### Omsorgsbolig 4 AS

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

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

#### Godtgjørelse til revisor

Revisor, revisjon	14 437 (inkl. mva)
Revisor, bistand	13 562 (inkl. mva)

#### Note 7 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på	2017
Betalbar skatt	166 122
Endringer i utsatt skatt	-50 765
Årets skattekostnad	115 357

#### Beregning av årets skattegrunnlag

Resultat før skattekostnad	540 041
Permanente forskjeller	-560
Endring midlertidige forskjeller	152 694
Årets skattegrunnlag	692 175

Oversikt over midlertidige forskjeller	2017	2016	Endring
Anleggsmidler	1 411 831	1 564 525	-152 694
Underskudd til fremføring			0
Sum midlertidige forskjeller	1 411 831	1 564 525	-152 694
Forskjeller som ikke inngår			0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt/skattefordel	1 411 831	1 564 525	-152 694
Utsatt skatt, 23 % (24 % i 2016)	324 721	375 486	-50 765

#### Note 8 Mellomværende konsernselskaper

Mellomværende	2017	2016
Fordring, Helsebygg Eineåsen AS	1 737 813	1 387 813
Fordring, Omsorgsbolig 2 AS	0	600 000
Fordring, SPG Omsorg Invest 1 AS	0	663 142
Langsiktig gjeld, SPG Omsorgsbygg Holding AS	-20 548 552	-22 114 501
Kortsiktig gjeld, Helsebygg Jeløya AS	-100 000	0
Kortsiktig gjeld, Omsorgsbolig 1 AS	-600 000	0
Kortsiktig gjeld til SPG Prosjekt Fyrstikkalleen AS	-1 540 359	-1 540 359
Kortsiktig gjeld til Omsorgsbolig 3 AS	-1 000 000	-1 368 044
Kortsiktig gjeld, Helsebygg Hokksund AS	0	-5 000

Langsiktig gjeld er renteberegnet med 3 mnd. NIBOR + 195 bp + 0,5 % påslag.



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

Omsorgsbolig 4 AS
-------------------

<b>Note 9</b>	<b>Leieinntekter</b>
---------------	----------------------

Det er inngått leiekontrakt som utløper henholdsvis 1.9. 2022 og 1.10. 2031.



Til generalforsamlingen i Omsorgsbolig 4 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Omsorgsbolig 4 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 424 684. 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.

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 bokføringskikk 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  
Bcsøksadresse: 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)

