



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 818 047 592  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ENSJØVEIEN 4 AS  
Forretningsadresse: c/o Gjelsten Bolig AS  
Lilleakerveien 8  
0283 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Kristoffer Listerud Jansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 27.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	19 050 000	234 923 060
Annen driftsinntekt		1 023 803	675 872
<b>Sum inntekter</b>		<b>20 073 803</b>	<b>235 598 932</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnad		996 455	34 944
Varekostnad	1	15 052 049	223 062 564
Annen driftskostnad	2	744 688	944 360
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 793 192</b>	<b>224 041 868</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 280 611</b>	<b>11 557 064</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	8 029 709	4 654 829
Annen renteinntekt		684 173	2 667 134
Gevinst ved salg aksjer		2 211 044	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 924 926</b>	<b>7 321 964</b>
Annen rentekostnad		3	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>10 924 923</b>	<b>7 321 964</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>14 205 534</b>	<b>18 879 028</b>
Skattekostnad	4	2 638 787	4 153 387
<b>Årsresultat</b>		<b>11 566 747</b>	<b>14 725 641</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>11 566 747</b>	<b>14 725 641</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>11 566 747</b>	<b>14 725 641</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs		-114 231 899	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ordinært utbytte		130 000 000	
Avgitt konsernbidrag		9 132 864	24 981 060
Overført fra annen egenkapital		-13 334 218	-10 255 419
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>11 566 747</b>	<b>14 725 641</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	307 764	370 604
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>307 764</b>	<b>370 604</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap			3 197 613
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>3 197 613</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>307 764</b>	<b>3 568 217</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Leiligheter for salg	1		20 297 088
<b>Sum varer</b>			<b>20 297 088</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	2 195 748	5 808 915
Andre kortsiktige fordringer		343 341	22 120
Konsernfordringer	3	144 542 597	99 414 527
<b>Sum fordringer</b>		<b>147 081 686</b>	<b>105 245 562</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre aksjer og andeler			8 105 000
<b>Sum investeringer</b>			<b>8 105 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		214 944	95 101 690
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>214 944</b>	<b>95 101 690</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>147 296 630</b>	<b>228 749 339</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>147 604 394</b>	<b>232 317 556</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	610 000	610 000
Overkurs	6	3 141 429	117 373 328
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 751 429</b>	<b>117 983 328</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6		13 334 218
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>13 334 218</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 751 429</b>	<b>131 317 546</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	144 154	10 761 098
Betalbar skatt	4	11	128
Utbytte	6	130 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	3	11 708 800	32 037 165
Annen kortsiktig gjeld		2 000 000	58 201 619
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>143 852 965</b>	<b>101 000 010</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>143 852 965</b>	<b>101 000 010</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>147 604 394</b>	<b>232 317 556</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 426455

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 818 047 592  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ENSJØVEIEN 4 AS  
Forretningsadresse: c/o Gjelsten Bolig AS  
Lilleakerveien 8  
0283 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Kristoffer Listerud Jansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2025

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 26.05.2025

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 818 047 592  
ENSJØVEIEN 4 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	19 050 000	234 923 060
Annen driftsinntekt		1 023 803	675 872
<b>Sum inntekter</b>		<b>20 073 803</b>	<b>235 598 932</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnad		996 455	34 944
Varekostnad	1	15 052 049	223 062 564
Annen driftskostnad	2	744 688	944 360
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 793 192</b>	<b>224 041 868</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 280 611</b>	<b>11 557 064</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	8 029 709	4 654 829
Annen renteinntekt		684 173	2 667 134
Gevinst ved salg aksjer		2 211 044	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 924 926</b>	<b>7 321 964</b>
Annen rentekostnad		3	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>10 924 923</b>	<b>7 321 964</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>14 205 534</b>	<b>18 879 028</b>
Skattekostnad	4	2 638 787	4 153 387
<b>Årsresultat</b>		<b>11 566 747</b>	<b>14 725 641</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>11 566 747</b>	<b>14 725 641</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>11 566 747</b>	<b>14 725 641</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs		-114 231 899	
Ordinært utbytte		130 000 000	
Avgitt konsernbidrag		9 132 864	24 981 060
Overført fra annen egenkapital		-13 334 218	-10 255 419
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>11 566 747</b>	<b>14 725 641</b>



Organisasjonsnr: 818 047 592  
ENSJØVEIEN 4 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	307 764	370 604
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>307 764</b>	<b>370 604</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap			3 197 613
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>			<b>3 197 613</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>307 764</b>	<b>3 568 217</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Leiligheter for salg	1		20 297 088
<b>Sum varer</b>			<b>20 297 088</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	2 195 748	5 808 915
Andre kortsiktige fordringer		343 341	22 120
Konsernfordringer	3	144 542 597	99 414 527
<b>Sum fordringer</b>		<b>147 081 686</b>	<b>105 245 562</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre aksjer og andeler			8 105 000
<b>Sum investeringer</b>			<b>8 105 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		214 944	95 101 690
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>214 944</b>	<b>95 101 690</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>147 296 630</b>	<b>228 749 339</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>147 604 394</b>	<b>232 317 556</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	610 000	610 000
Overkurs	6	3 141 429	117 373 328
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 751 429</b>	<b>117 983 328</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6		13 334 218
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>13 334 218</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 751 429</b>	<b>131 317 546</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	144 154	10 761 098
Betalbar skatt	4	11	128
Utbytte	6	130 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	3	11 708 800	32 037 165
Annen kortsiktig gjeld		2 000 000	58 201 619
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>143 852 965</b>	<b>101 000 010</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>143 852 965</b>	<b>101 000 010</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>147 604 394</b>	<b>232 317 556</b>



Organisasjonsnr: 818 047 592  
ENSJØVEIEN 4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Erik Børresens allé 2  
Postboks 2013 Strømsø  
NO-3003 Drammen  
Norway

+47 32 26 41 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Ensjøveien 4 AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ensjøveien 4 AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Penneo Dokumentnøkkel: TVBWZ-8XD4U-TW6IS-1TGFT-JW00K-7CCE0



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Ensjøveien 4 AS

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 22. april 2024  
Deloitte AS

**Dag Skretteberg**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TVBWZ-8XD4U-TW6IS-ITGFT-JW00K-7CCE0



# 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."

## Skretteberg, Dag Harald Kopland

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-3415979

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-04-22 11:30:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TVBWZ-8XD4U-TW6IS-11GF1-JW00K-7CCE0

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



## Ensjøveien 4 AS

Org.nr. 818 047 592

### STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

#### Selskapet

Selskapet ble stiftet 14.09.2016.

Selskapets formål er kjøp, prosjektutvikling, bygging og salg av eiendommer i Oslo kommune.

Selskapet driver sin virksomhet fra hovedkontoret i Oslo.

Aksjene i selskapet eies ved årets utløp slik:

Gjelsten Bolig AS	2 000 aksjer
-------------------	--------------

Selskapets styre er pr. 31.12.2024 sammensatt slik:

Kristoffer Jansen, styreleder

Daglig leder i selskapet er Trygve Kiær.

#### Konsernet

Gjelsten Bolig AS er holdingselskapet i konsernet og utarbeider konsernregnskap hvor det heleide datterselskapet Ensjøveien 4 AS inngår.

#### Drift/resultat

Selskapet har i 2024 hatt driftsinntekter på kr 20 073 803,- og et årsresultat etter skattekostnad på kr 11 566 747,-.

#### Personal-, lønns- og arbeidsforhold

Det har i 2024 ikke vært noen ansatte i selskapet, og det har således ikke vært noen lønnskostnader eller andre ytelser. Styreleder og styremedlem har ingen særskilte vederlagsavtaler. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styret eller andre nærstående parter. For styrets medlemmer er styreansvarsforsikring tegnet.

#### Åpenhetsloven

Lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (Åpenhetsloven) trådte i kraft 1. juli 2022.

Redegjørelse vil bli publisert på morselskapets infoside [www.gjelstenbolig.no](http://www.gjelstenbolig.no)

Penneo Dokumentnøkkel: 3PQWW-KGON5-RPCRL-MDE6D-T9BR1-PRC4I



## **Selskapets stilling**

Selskapet ferdigstilte og overleverte 86 leiligheter i Oslo kommune i 2023 og per 31.12.2024 er alle leiligheter solgt.

Selskapet er eksponert for finansiell risiko i form av kredittrisiko, markedsrisiko og likviditetsrisiko. Ved overleveringen av de siste leilighetene til boligkjøperne i 2024 har selskapet redusert kredittrisiko betydelig.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskapet og beretningen en rettvise oversikt over selskapets utvikling og resultat av foretakets virksomhet og stilling innenfor rammen av norsk god regnskapsskikk. Det har ikke inntruffet forhold etter årsskiftet, før årsoppgjøret, som virker inn på vurderingen av selskapet utover det som er nevnt ovenfor. Regnskapet er avgitt under forutsetning om fortsatt drift.

Styret foreslår følgende disponering av selskapets resultatmessige overskudd:

Årsresultat etter skattekostnad	<u>kr 11 566 747</u>
Avsatt konsernbidrag	kr 9 132 864
Avsatt utbytte	kr 130 000 000
Overført fra overkurs	kr - 114 231 899
Overført fra annen egenkapital	<u>kr -13 334 218</u>
Sum overføringer og disponeringer	<u>kr 11 566 747</u>

## **Miljø**

Ettersom selskapet ikke har fast ansatte, er det uaktuelt med betraktninger rundt arbeidsmiljø og sykefravær. Det er på samme bakgrunn ikke iverksatt tiltak i løpet av regnskapsåret som har betydning for arbeidsmiljøet.

Selskapets virksomhet har ikke innsatsfaktorer eller produkter som kan medføre påvirkning av det ytre miljø.

Oslo, den 24. mars 2025

\_\_\_\_\_  
Kristoffer Jansen

\_\_\_\_\_  
Trygve Kiær



## 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."

### Jansen, Kristoffer Listerud

Styreleder

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1492412

IP: 195.139.xxx.xxx

2025-04-11 09:53:28 UTC



### Kjær, Trygve Johan Ulvig

Daglig leder

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-1855547

IP: 77.18.xxx.xxx

2025-04-13 14:48:09 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: 3PQWW-KGON5-RPCRL-MDE6D-T9BRT-PRC4I



*Ensjøveien 4 AS*

---

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

---

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. De benyttede regnskapsprinsipper er i samsvar med tidligere år.

#### **Inntektsføring**

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat i prosjektet.

Det foretas vanligvis ikke inntektsføring før minst 50 % av boligene i prosjektet er solgt. For prosjekter som er forsikret gjennom NBBL Fulltegningsforsikring kan inntektsføring foretas selv om mindre enn 50 % av boligene i prosjektet er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garantiarbeid og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

#### **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 verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld vurderes tilsvarende.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld vurderes tilsvarende.

#### **Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % 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.

#### **Kontantstrømoppstilling**

Kontantstrømoppstillingen presenterer foretakets kontantstrømmer fordelt på operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter. Ved presentasjon av kontantstrømoppstillingen er den indirekte modellen benyttet.

Pennec Dokumentnøkkel: JBR8W-HXXKW-MIDHJ-WGVMO-IR63W-ERD2



## Ensjøveien 4 AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

#### NOTE 1 BOLIGPROSJEKT I EGEN REGI

Selskapet har oppført 86 leiligheter i Oslo kommune.  
Pr 31.12.2024 er samtlige leiligheter solgt.  
Leilighetene ble ferdigstilt i 4. kvartal 2023.  
Bokførte prosjektkostnader pr. 31.12.2023 er i balansen klassifisert som leiligheter for salg.

	2024	2023
Opptjente boliginntekter 31.12	19 050 000	234 923 060
Kostnad opptjent inntekt 31.12	15 052 049	223 062 564
Estimert fortjeneste 31.12	3 997 951	11 860 496
Påløpte prosjektkostnader 31.12	0	20 297 088
Opptjente ikke motatte inntekter	0	3 090 000
Tilbakeholdt ved oppgjør mv.	2 195 748	2 718 915
Sum kundefordringer	2 195 748	5 808 915

#### NOTE 2 ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER MM.

Det har i 2024 ikke vært noen ansatte i selskapet og det har således ikke vært noen lønnskostnader eller andre ytelser. Foretaket er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. Daglig leder eller styrets leder har ingen særskilte vederlagsavtaler. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelser til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

##### Revisor

Honorar til revisor er kostnadsført med kr 110.500, herav utgjør annen bistand kr 0.  
Beløpene er inkludert merverdiavgift.

#### NOTE 3 FORDRINGER OG GJELD

Mellomværende konsernselskap :	2024	2023
Kortsiktig fordringer konsernselskaper	144 542 597	99 414 527
Leverandørgjeld konsernselskaper	0	10 165
Avsatt konsernbidrag	11 708 800	32 027 000
Inntektsførte renter konsernmellomværende	8 029 709	4 654 829



## Ensjøveien 4 AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

#### NOTE 4 SKATT

	2024	2023
<b>Skattegrunnlaget:</b>		
Resultat før skattekostnad	14 205 534	18 879 028
Permanente forskjeller	-2 211 044	0
Endring midlertidige forskjeller	-285 640	30 139 825
Avgitt konsernbidrag	-11 708 800	-32 027 000
Anvendt fremførbart underskudd	0	-16 991 272
Skattegrunnlag	50	581
<b>Årets skattekostnad består av:</b>		
Betalbar skatt (22 %)	11	128
Skatt av avsatt konsernbidrag	2 575 936	7 045 940
Endring utsatt skatt	62 840	-2 892 681
Skattekostnad	2 638 787	4 153 387
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>		
Varige driftsmidler	-461 457	-512 730
Gevinst- og tapskonto	-937 468	-1 171 835
Fremførbart underskudd	0	0
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12.	-1 398 925	-1 684 565
Utsatt skatt (skattefordel)	-307 764	-370 604
<b>Avstemming av skattekostnaden</b>		
22 % av resultat før skatt	3 125 216	4 153 387
Permanente forskjeller	-486 430	0
Skattekostnad i resultatregnskapet	2 638 787	4 153 387

#### NOTE 5 AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er fordelt på 2.000 aksjer pålydende kr 305.

Alle aksjer har like rettigheter.

Selskapet har følgende aksjonærer:

Navn	Antall aksjer	Andel
Gjelsten Bolig AS	2 000	100,00 %

Ensjøveien 4 AS er et datterselskap til Gjelsten Bolig AS. De benytter samme forretningslokaler som ligger i Oslo Kommune. Konsernregnskap blir utarbeidet av Gjelsten Bolig AS.



*Ensjøveien 4 AS*

---

**NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024**

---

**NOTE 6 EGENKAPITAL**

	<b>Aksje- kapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkap.</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital pr 31.12.2023	610 000	117 373 328	13 334 218	131 317 546
Avsatt netto konsernbidrag			-9 132 864	-9 132 864
Avsatt utbytte		-114 231 899	-15 768 101	-130 000 000
Årets resultat			11 566 747	11 566 747
Egenkapital 31.12.2024	610 000	3 141 429	0	3 751 429

Pennec Dokumentnøkkel: JBR8W-HXXKW-MIDH-WGVAC-IR63W-ERD2



## Ensjøveien 4 AS

### KONTANTSTRØMANALYSE

	2024	2023
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skatt	14 205 534	18 879 028
Gevinst ved salg aksjer	-2 211 044	0
Betalbar skatt	- 128	0
Endring i prosjekter, kundefordringer og leverandørgjeld	13 293 311	183 834 497
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-101 661 076	-16 943 045
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-76 373 403</b>	<b>185 770 480</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Investering i aksjer/varige driftsmidler	0	0
Salg av aksjer	13 513 657	172 341 500
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>13 513 657</b>	<b>172 341 500</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		
Opptak av ny gjeld	0	0
Netbetaling av gjeld	0	-267 038 160
Konsernbidrag	-32 027 000	0
Utbytte	0	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-32 027 000</b>	<b>-267 038 160</b>
<b>Netto endring i kontantstrøm</b>	<b>-94 886 746</b>	<b>91 073 820</b>
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	95 101 690	4 027 870
<b>Kontanter og bankinnskudd per 31.12</b>	<b>214 944</b>	<b>95 101 690</b>

Pennco Dokumentnr.kkei: JBR8W-FXXKW-WIDHJ-WGVMMQ-1R63W-ERD12



---

**Ensjøveien 4 AS**

Org.nr. 818 047 592

**Årsregnskap 2024**

---

Penneo Dokumentnøkkel: ADYLD-ID89H-W7IFY-P1CIB-0ER4M-2G4UX



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Ensjøveien 4 AS</b>			
	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Salgsinntekt	1	19 050 000	234 923 060
Annen driftsinntekt		1 023 803	675 872
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>20 073 803</b>	<b>235 598 932</b>
Prosjektkostnad		996 455	34 944
Varekostnad	1	15 052 049	223 062 564
Annen driftskostnad	2	744 688	944 360
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>16 793 192</b>	<b>224 041 868</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 280 611</b>	<b>11 557 064</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	8 029 709	4 654 829
Annen renteinntekt		684 173	2 667 134
Gevinst ved salg aksjer		2 211 044	0
Rentekostnader		3	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>10 924 923</b>	<b>7 321 964</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>14 205 534</b>	<b>18 879 028</b>
Skattekostnad	4	2 638 787	4 153 387
<b>Årsresultat</b>		<b>11 566 747</b>	<b>14 725 641</b>
<b>Overføringer</b>			
Tilleggsutbytte		130 000 000	0
Avsatt konsernbidrag		9 132 864	24 981 060
Overført fra overkurs		-114 231 899	0
Overført fra annen egenkapital		-13 334 218	-10 255 419
<b>Sum overføringer</b>		<b>11 566 747</b>	<b>14 725 641</b>

Penneo Dokumentnøkkel: ADYLD-ID89H-W7IFY-P1CIB-0ER4M-2G4UX



<b>Balanse</b>			
<b>Ensjøveien 4 AS</b>			
	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	307 764	370 604
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>307 764</b>	<b>370 604</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap		0	3 197 613
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>3 197 613</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>307 764</b>	<b>3 568 217</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varebeholdning</b>			
Leiligheter for salg	1	0	20 297 088
<b>Sum varebeholdning</b>		<b>0</b>	<b>20 297 088</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	2 195 748	5 808 915
Fordringer på selskap i samme konsern	3	144 542 597	99 414 527
Andre kortsiktede fordringer		343 341	22 120
<b>Sum fordringer</b>		<b>147 081 686</b>	<b>105 245 562</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre aksjer og andeler		0	8 105 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>8 105 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		<b>214 944</b>	<b>95 101 690</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>147 296 630</b>	<b>228 749 339</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>147 604 394</b>	<b>232 317 556</b>

Penneo Dokumentnøkkel: ADYLD-ID89H-W7IFY-P1CIB-0ER4M-2G4UX



## Balanse Ensjøveien 4 AS

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	610 000	610 000
Overkurs	6	3 141 429	117 373 328
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 751 429</b>	<b>117 983 328</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	0	13 334 218
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>13 334 218</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 751 429</b>	<b>131 317 546</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	144 154	10 761 098
Betalbar skatt	4	11	128
Utbytte	6	130 000 000	0
Gjeld til selskap i samme konsern	3	11 708 800	32 037 165
Annen kortsiktig gjeld		2 000 000	58 201 619
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>143 852 965</b>	<b>101 000 010</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>143 852 965</b>	<b>101 000 010</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>147 604 394</b>	<b>232 317 556</b>

Oslo, 24.03.2025  
Styret i Ensjøveien 4 AS

Kristoffer Listerud Jansen  
Styreleder

Trygve Johan Ulvig Kiær  
Daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: ADYLD-ID89H-W7IFY-P1CIB-0ER4M-2G4UX



## 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."

### Jansen, Kristoffer Listerud

Styreleder

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1492412

IP: 195.139.xxx.xxx

2025-04-11 09:53:28 UTC



### Kjær, Trygve Johan Ulvig

Daglig leder

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-1855547

IP: 77.18.xxx.xxx

2025-04-13 14:48:09 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo DokumentID: ADYLD-ID89H-W7IFY-P1CIB-0ER4M-2G4UX