



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 574 979
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ENSJØVEIEN 4 UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Åge Hellem
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2019

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, 19.08.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Salgsinntekt	6		
Kostnader			
Varekostnad	6		
Lønnskostnad	5		
Annen driftskostnad	5	67 853	85 266
Sum kostnader		67 853	85 266
Driftsresultat		-67 853	-85 266
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		60 243	2 327
Annen renteinntekt		177	41
Sum finansinntekter		60 420	2 368
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 473 127	209 026
Annen rentekostnad			1 202
Sum finanskostnader		1 473 127	210 228
Netto finans		-1 412 707	-207 860
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 480 560	-293 126
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-325 723	-70 350
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 154 837	-222 776
Årsresultat	3	-1 154 837	-222 776
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 154 837	-222 776
Totalresultat		-1 154 837	-222 776
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 154 837	-222 776
Sum overføringer og disponeringer		-1 154 837	-222 776



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	325 723	
Sum immaterielle eiendeler		325 723	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		67 044 771	
Sum finansielle anleggsmidler		67 044 771	
Sum anleggsmidler		67 370 494	0
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	6	1 980 352	959 575
Sum varer		1 980 352	959 575
Fordringer			
Andre fordringer	6		5 000 000
Konsernfordringer		3 224 368	414 125
Sum fordringer		3 224 368	5 414 125
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		50 626	104 427
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		50 626	104 427
Sum omløpsmidler		5 255 346	6 478 127
SUM EIENDELER		72 625 840	6 478 127
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	30 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 160 408	5 571
Sum opptjent egenkapital		-1 160 408	-5 571
Sum egenkapital	3	-1 130 408	24 429
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		76 888	61 789
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld		73 433 602	6 376 910
Annen kortsiktig gjeld		245 759	15 000
Sum kortsiktig gjeld		73 756 248	6 453 698
Sum gjeld		73 756 248	6 453 698
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 625 840	6 478 127



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Ensjøveien 4 Utvikling AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ensjøveien 4 Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.



Building a better
working world

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

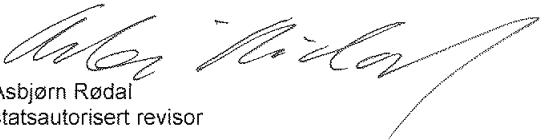
Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.


Konklusjon om registrering og dokumentasjon


Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Oslo, 05. juni 2019
ERNST & YOUNG AS


Asbjørn Rødal
statsautorisert revisor



 Legally signed by
Jon Strand
03.06.2019

 Legally signed by
Lasse
04.06.2019

Ensjøveien 4 Utvikling AS

Org.nr. 917 574 979

Årsregnskap 2018



Styrets oppsummering 2018 Ensjøveien 4 Utvikling AS

Virksomhetens art og lokalisering

Ensjøveien 4 Utvikling AS er et eiendomsselskap som utvikler eiendommer for salg i Oslo. Virksomheten drives fra selskapets forretningsadresse i Oslo kommune.

Selskapets resultat og fortsatt drift.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Ytre miljø

Selskapet har fokus på å redusere påvirkningen på det ytre miljø. Påvirkningen på miljøet er primært knyttet til energibruk, avfall, materialforbruk og belastning av naturressurser. Det har ikke forekommet negative hendelser i virksomheten i 2018.

Organisasjon / likestilling

Selskapet har ingen ansatte, og selskapet forskjellsbehandler ikke kvinner og menn.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Ensjøveien 4 Utvikling AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2018.

Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av årsregnskapet. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Oslo, 03.06.2019

Styret i Ensjøveien 4 Utvikling AS

Lasse Røsnes
Styreleder

Jon Strand
Styremedlem



Resultatregnskap Ensjøveien 4 Utvikling AS

	Note	2018	2017
Konserninterne tjenester		37 500	65 164
Annen driftskostnad	5	30 353	20 102
Sum driftskostnader		67 853	85 266
Driftsresultat		-67 853	-85 266
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		60 243	2 327
Annen renteinntekt		177	41
Sum finansinntekter		60 420	2 368
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 473 127	209 026
Annen rentekostnad		0	1 202
Sum finanskostnader		1 473 127	210 228
Resultat av finansposter		-1 412 707	-207 860
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 480 560	-293 126
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-325 723	-70 350
Årsresultat	3	-1 154 837	-222 776
Overføringer			
Overført udekket tap		-1 154 837	-222 776
Sum overføringer		-1 154 837	-222 776



Balanse			
Ensjøveien 4 Utvikling AS			
	Note	31.12.2018	31.12.2017
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	325 723	0
Sum immaterielle eiendeler		325 723	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap		67 044 771	0
Sum finansielle anleggsmidler		67 044 771	0
Sum anleggsmidler		67 370 494	0
Omløpsmidler			
Varebeholdning			
Fast eiendom under utvikling	6	1 980 352	959 575
Sum varebeholdning		1 980 352	959 575
Fordringer			
Fordringer på selskap i samme konsern		3 224 368	414 125
Andre kortsiktige fordringer		0	5 000 000
Sum fordringer		3 224 368	5 414 125
Bankinnskudd, kontanter o.l.		50 626	104 427
Sum omløpsmidler		5 255 346	6 478 127
Sum eiendeler		72 625 840	6 478 127



Balanse			
Ensjøveien 4 Utvikling AS			
	Note	31.12.2018	31.12.2017
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-1 160 408	-5 571
Sum opptjent egenkapital		-1 160 408	-5 571
Sum egenkapital	3	-1 130 408	24 429
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		76 888	61 789
Gjeld til selskap i samme konsern		73 433 602	6 376 910
Annen kortsiktig gjeld		245 759	15 000
Sum kortsiktig gjeld		73 756 248	6 453 698
Sum gjeld		73 756 248	6 453 698
Sum egenkapital og gjeld		72 625 840	6 478 127

Oslo, 03.06.2019
Styret i Ensjøveien 4 Utvikling AS

Lasse Røsnes
Styreleder

Jon Strand
Styremedlem



Noter til regnskapet Ensjøveien 4 Utvikling AS

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntekts- og kostnadsføring av eiendomsprosjekter

Selskapet erverver og utvikler fast eiendom for videresalg. Selskapets prosjekter behandles i samsvar med løpende avregnings metode. Inntektsføring av kontraktene skjer i takt med beregnet fremdrift (fullføringsgrad). Fullføringsgraden beregnes som en funksjon av salgsgrad og produksjonsgrad. Produksjonsgraden estimeres basert på estimat på prosjektenes ferdigstillelsesgrad. Salgsgraden beregnes som verdien av solgte kontrakter i forhold til forventede totale salgsinntekter for prosjektet.

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.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt tilknyttet egenkapitaltransaksjoner føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av en betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og en endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen så lenge de reverserer eller kan reverseres i samme periode. Skattefordel balanseføres i den grad fremtidig bruk kan sannsynliggjøres.

Note 2 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i Ensjøveien 4 Utvikling AS pr. 31.12.2018 består av:

Aksjeklasse	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,00	30 000
Sum	30 000		30 000

Aksjonærer	Antall	Eierandel %	Stemmeandel %
Neptune Properties AS	30 000	100,00	100,00
Totalt antall aksjer	30 000	100,00	100,00

Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital per 31.12.2017	30 000	-5 571	24 429
Årets resultat		-1 154 837	-1 154 837
Egenkapital per 31.12.2018	30 000	-1 160 408	-1 130 408



Noter til regnskapet Ensjøveien 4 Utvikling AS

Note 4 - Skatt

Beregning av grunnlag for betalbar skatt	2018	2017	
Resultat før skatt	-1 480 560	-293 126	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	0	0	
Mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	293 125	
Skattepliktig inntekt	-1 480 560	-1	
Grunnlag betalbar skatt	0	0	
Skattesats betalbar skatt	23 %	24 %	
Betalbar skatt	0	0	

Spesifikasjon av resultatført skattekostnad	2018	2017	
Betalbar skatt	0	-70 350	
Endring utsatt skatt	-325 723	0	
Netto resultatført skattekostnad	-325 723	-70 350	

Midlertidige forskjeller	31.12.2018	31.12.2017	Endring
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0

Fremførbart underskudd	-1 480 561	-2	-1 480 560
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-1 480 561	-2	-1 480 560
Skattesats utsatt skatt	22 %	23 %	
Beregnet utsatt skattefordel	-325 723	0	-325 723
Balanseført utsatt skattefordel	-325 723	0	-325 723

Note 5 - Ansatte, godtgjørelser m.v

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er følgelig heller ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Kostnadsførte honorarer og godtgjørelser til styret og revisor:

	2018	2017
Styrehonorar	0	0
Revisjonstjenester (beløp inkl mva)	23 434	19 411
Andre tjenester fra revisor (beløp inkl mva)	0	0
Sum	23 434	19 411



Noter til regnskapet
Ensjøveien 4 Utvikling AS

Note 6 - Fast eiendom under utvikling

Balanseførte prosjektkostnader per 31.12.2017	959 575
Tilgang prosjektkostnader 2018	1 020 777
Resultatført prosjektkostnader 2018	0
Balanseførte prosjektkostnader per 31.12.2018	1 980 352

Akk. opptjente kontraktsinntekter per 31.12.2017	0
Resultatført kontraktsinntekt 2018	0
Mottatt kontraktsinntekt 2018	0
Akk. opptjente kontraktsinntekter per 31.12.2018	0