



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 755 588
Organisasjonsform: Ansvarlig selskap, delt ansvar
Foretaksnavn: ENSJØVEIEN 20 DA
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Leif Oddvin Jensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 12.10.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		3 222 883	2 993 345
Sum inntekter		3 222 883	2 993 345
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	3	665 628	675 114
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	8	195 094	717 190
Annen driftskostnad	2	1 047 375	1 143 439
Sum kostnader		1 908 098	2 535 743
Driftsresultat		1 314 786	457 602
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 637	1 875
Sum finansinntekter		1 637	1 875
Rentekostnad til foretak i samme konsern		359 348	378 660
Annen rentekostnad		32	
Sum finanskostnader		359 380	378 660
Netto finans		-357 743	-376 785
Ordinært resultat før skattekostnad		957 043	80 817
Ordinært resultat etter skattekostnad		957 043	80 817
Årsresultat		957 043	80 817
Årsresultat etter minoritetsinteresser		957 043	80 817
Totalresultat		957 043	80 817
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		957 043	80 817
Sum overføringer og disponeringer	6	957 043	80 817



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	16 868 507	17 472 910
Anlegg under utførelse		2 286 895	1 826 111
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		61 226
Sum varige driftsmidler		19 155 403	19 360 247
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
Sum anleggsmidler		19 155 403	19 360 247
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		172 699	247 999
Andre kortsiktige fordringer		50 186	40 887
Konsernfordringer	7	273 806	
Sum fordringer		496 691	288 886
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		125 199	3 422 352
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		125 199	3 422 352
Sum omløpsmidler		621 890	3 711 238
SUM EIENDELER		19 777 293	23 071 485



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4, 6	16 736 160	16 736 160
Sum innskutt egenkapital		16 736 160	16 736 160
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4, 6	-1 143 106	-2 100 150
Sum opptjent egenkapital		-1 143 106	-2 100 150
Sum egenkapital		15 593 054	14 636 010
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		68 748	142 119
Skyldig offentlige avgifter			48 987
Kortsiktig konserngjeld	7	4 115 492	8 244 369
Sum kortsiktig gjeld		4 184 240	8 435 475
Sum gjeld		4 184 240	8 435 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 777 293	23 071 485



BDO AS
MUNKEDAMSVEIEN 45
POSTBOKS 1704 VIKA
0121 OSLO

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ENSJØVEIEN 20 DA

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ENSJØVEIEN 20 DA.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 rettvisende 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 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



BDO AS
MUNKEDAMSVEIEN 45
POSTBOKS 1704 VIKA
0121 OSLO

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>

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.

BDO AS

Anders Ramberg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EMHS4-YOD2N-ZXJ0M-D6EMQ-Z84TE-A1NSF



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."

Anders Ramberg

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-747087

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-03-10 18:55:13Z



Penneo Dokumentnøkkel: EMHS4-YOD2N-ZXJ0M-D6EMQ-Z84TE-ATNSF

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Årsregnskap 2019
ENSJØVEIEN 20 DA

Organisasjonsnr: 913 755 588



Resultatregnskap

ENSJØVEIEN 20 DA

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Leieinntekter		3 222 883	2 993 345
Sum driftsinntekter		3 222 883	2 993 345
Ordinære avskrivninger	3	665 628	675 114
Drift og vedlikeholdskostnader eiendom	8	195 094	717 190
Annen driftskostnad	2	1 047 375	1 143 439
Sum driftskostnader		1 908 098	2 535 743
Driftsresultat		1 314 786	457 602
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 637	1 875
Rentekostnad til foretak i samme konsern		359 348	378 660
Annen rentekostnad		32	0
Resultat av finansposter		-357 743	-376 785
Ordinært resultat før skattekostnad		957 043	80 817
Årsresultat		957 043	80 817
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		957 043	80 817
Sum overføringer	6	957 043	80 817



Balanse
ENSJØVEIEN 20 DA

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	16 868 507	17 472 910
Anlegg under utførelse		2 286 895	1 826 111
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	0	61 226
Sum varige driftsmidler		19 155 403	19 360 247
Sum anleggsmidler		19 155 403	19 360 247
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		172 699	247 999
Andre kortsiktige fordringer		50 186	40 887
Konsernfordringer	7	273 806	0
Sum fordringer		496 691	288 886
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		125 199	3 422 352
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		125 199	3 422 352
Sum omløpsmidler		621 890	3 711 238
Sum eiendeler		19 777 293	23 071 485



Balanse

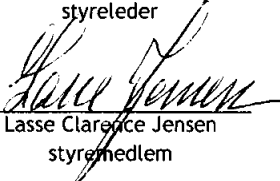
ENSJØVEIEN 20 DA

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Selskapskapital	4, 6	16 736 160	16 736 160
Sum innskutt egenkapital		16 736 160	16 736 160
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4, 6	-1 143 106	-2 100 150
Sum opptjent egenkapital		-1 143 106	-2 100 150
Sum egenkapital		15 593 054	14 636 010
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		68 748	142 119
Skyldig offentlige avgifter		0	48 987
Kortsiktig konserngjeld	7	4 115 492	8 244 369
Sum kortsiktig gjeld		4 184 240	8 435 475
Sum gjeld		4 184 240	8 435 475
Sum egenkapital og gjeld		19 777 293	23 071 485

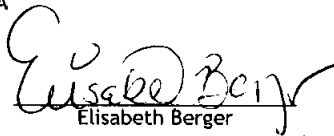
Oslo, 04.03.2020
Styret i ENSJØVEIEN 20 DA



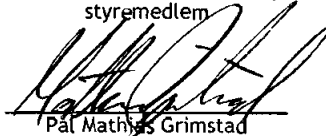
Leif Oddvin Jensen
styreleder



Lasse Clarence Jensen
styremedlem



Elisabeth Berger
styremedlem



Pål Mathias Grimstad
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, og under forutsetning om fortsatt drift.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Gjeld

Gjeldsposter klassifiseres som kortsiktig hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktige gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel eller kortsiktig gjeld.

Inntekts- og kostnadsføring

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som leie opptjenes. Tilsvarende kostnadsføres driftsomkostninger og rentekostnader når disse er påløpt.

Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2019.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

OTP

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

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2019 utgjør kr 74 000,- eksl.mva.

Lovpålagt revisjon	25 000
Teknisk utarbeidelse av regnskap og ligningspapirer	25 000
Annen bistand	24 000
Sum honorar til revisor	74 000



Note 3 Varige driftsmidler

	Bygg Ensjøveien 20	Tomt Ensjøveien 20	Anlegg under utførelse	Inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	17 197 910	275 000	1 826 111	61 226	19 360 247
Tilgang	0	0	460 784	0	460 784
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	17 197 910	275 000	2 286 895	61 226	19 821 031
Årets avskrivninger	-604 403	0	0	-61 226	-665 628
Balanseført verdi 31.12	16 593 507	275 000	2 286 895	0	19 155 403
Akk. avskrivninger 31.12	-13 626 589	0	0	-306 926	-13 933 514
Avskrivningsplan	Lineær	Ingen avskrivning	Ingen avskrivning	Lineær	
Økonomisk levetid	50 år			4 år	

Note 4 Regnskapsmessig/skattemessig resultat

	2019	2018
Regnskapsmessig resultat	957 043	80 817
Endring i forskjeller, driftsmidler	99 273	63 222
Skattemessig resultat	1 056 316	144 039

Note 5 Regnskapsmessig/ligningsmessig formue

	2019	2018
Regnskapsmessig formue	15 593 054	14 636 010
Bokført verdi av bygninger	-19 155 403	-19 360 247
Ligningsmessig verdi bygg	30 529 687	49 914 298
Ligningsmessig formue	26 967 338	45 190 061



Note 6 Egenkapital

	01.01.2019	Resultat	31.12.2019
Innskudd Ensjøveien Utvikling AS	13 009 787	850 706	13 860 493
Innskudd Ensjøveien 16-18 AS	1 626 223	106 337	1 732 560
Sum	14 636 010	957 043	15 593 052

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr 170 000 000 for konsernet.

Pantstillelser:

1. Førsteprioritets pant pålydende kr 200 000 000 i følgende eiendommer:

Gnr. 133, bnr. 18 i Oslo kommune

Gnr. 133, bnr. 13,32,41 i Oslo kommune

2. Førsteprioritets pant pålydende kr 200 000 000 i 100% av aksjene i Ensjøveien Utvikling AS

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2019	2018
Fordring på Ensjøveien Utvikling	273 806	0
Sum fordringer	273 806	0
Gjeld	2019	2018
Gjeld til Ensjøveien Utvikling AS	0	-4 881 763
Gjeld til Ensjøveien 16-18 AS	-4 115 492	-3 362 606
Sum gjeld	-4 115 492	-8 244 369

Mellomværende rentebregnes med 5% pa.

Note 8 Spesifikasjon av driftskostnader etter art

	2019	2018
Elektrisitet	0	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger*	154 207	678 065
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	0
Reklamekostnad	0	0
Forsikringspremie	40 887	39 125
Annen kostnad	0	0
Sum driftskostnader	195 094	717 190

*Reparasjon 2018 skyldes omfattende vedlikehold av heis.