



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
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: 19.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	234 923 060	216 516 471
Annen driftsinntekt		675 872	
<b>Sum inntekter</b>		<b>235 598 932</b>	<b>216 516 471</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnad	1	34 944	
Varekostnad		223 062 564	201 971 617
Annen driftskostnad	2	944 360	627 502
<b>Sum kostnader</b>		<b>224 041 868</b>	<b>202 599 119</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 557 064</b>	<b>13 917 352</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	4 654 829	2 671 418
Annen renteinntekt		2 667 134	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 321 964</b>	<b>2 671 418</b>
Annen rentekostnad			35
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>35</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 321 964</b>	<b>2 671 383</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>18 879 028</b>	<b>16 588 735</b>
Skattekostnad	4	4 153 387	-67 710
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>14 725 641</b>	<b>16 656 445</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>14 725 641</b>	<b>16 656 445</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>14 725 641</b>	<b>16 656 445</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>14 725 641</b>	<b>16 656 445</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			55 000



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avgitt konsernbidrag		24 981 060	
Overført annen egenkapital		-10 255 419	16 601 445
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>14 725 641</b>	<b>16 656 445</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	370 604	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>370 604</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	3 197 613	183 644 113
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 197 613</b>	<b>183 644 113</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 568 217</b>	<b>183 644 113</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Leiligheter for salg/under oppføring	1, 3	20 297 088	234 283 648
<b>Sum varer</b>		<b>20 297 088</b>	<b>234 283 648</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	5 808 915	14 786 762
Andre kortsiktige fordringer		22 120	75 000
Konsernfordringer	3	99 414 527	91 000 337
<b>Sum fordringer</b>		<b>105 245 562</b>	<b>105 862 099</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.		95 101 690	4 027 870
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>95 101 690</b>	<b>4 027 870</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>228 749 339</b>	<b>344 173 618</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>232 317 556</b>	<b>527 817 731</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	610 000	610 000
Overkurs	7	117 373 328	117 373 328
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>117 983 328</b>	<b>117 983 328</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	13 334 218	23 589 637
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 334 218</b>	<b>23 589 637</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>131 317 546</b>	<b>141 572 965</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		2 522 077
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>2 522 077</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>2 522 077</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3		267 038 160
Leverandørgjeld	3	10 761 098	21 024 388
Betalbar skatt		128	
Kortsiktig konserngjeld	3	32 037 165	46 796 641
Annen kortsiktig gjeld		58 201 619	48 863 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>101 000 010</b>	<b>383 722 688</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>101 000 010</b>	<b>386 244 765</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>232 317 556</b>	<b>527 817 731</b>



---

**Ensjøveien 4 AS**

Org.nr. 818 047 592

**Årsregnskap 2023**

---

Pemseo Dokumentnøkkel: KH6TM-CXDT6-KTU12-EY6SW-4FOXN-3X7QI



## Resultatregnskap

### Ensjøveien 4 AS

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Salgsinntekt	1	234 923 060	216 516 471
Annen driftsinntekt		675 872	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>235 598 932</b>	<b>216 516 471</b>
Prosjektkostnad	1	34 944	0
Varekostnad		223 062 564	201 971 617
Annen driftskostnad	2	944 360	627 502
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>224 041 868</b>	<b>202 599 119</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>11 557 064</b>	<b>13 917 352</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	4 654 829	2 671 418
Annen renteinntekt		2 667 134	0
Annen rentekostnad		0	35
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>35</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>7 321 964</b>	<b>2 671 383</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>18 879 028</b>	<b>16 588 735</b>
Skattekostnad	4	4 153 387	-67 710
<b>Årsresultat</b>		<b>14 725 641</b>	<b>16 656 445</b>
<b>Overføringer</b>			
Tilleggsutbytte		0	55 000
Avsatt konsernbidrag		24 981 060	0
Overført annen egenkapital		-10 255 419	16 601 445
<b>Sum overføringer</b>		<b>14 725 641</b>	<b>16 656 445</b>

Penneo Dokumentnøkkel: KH6TM-CXDT6-KTU12-EY6SW-4FOXN-3X7Q1



<b>Balanse</b>			
<b>Ensjøveien 4 AS</b>			
	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	370 604	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>370 604</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	5	3 197 613	183 644 113
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 197 613</b>	<b>183 644 113</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 568 217</b>	<b>183 644 113</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varebeholdning</b>			
Leiligheter for salg/under oppføring	1, 3	20 319 208	234 283 648
<b>Sum varebeholdning</b>		<b>20 319 208</b>	<b>234 283 648</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	5 808 915	14 786 762
Fordringer på selskap i samme konsern	3	99 414 527	91 000 337
Andre kortstiktige fordringer		0	75 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>105 223 442</b>	<b>105 862 099</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre aksjer og andeler		8 105 000	0
<b>Sum investeringer</b>		<b>8 105 000</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		<b>95 101 690</b>	<b>4 027 870</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>228 749 339</b>	<b>344 173 618</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>232 317 556</b>	<b>527 817 731</b>

Penneo Dokumentnøkkel: KH6TM-CXDT6-KTUIJ-2-EY6SW-4FOXN-3X7QI



<b>Balanse</b>			
<b>Ensjøveien 4 AS</b>			
	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	610 000	610 000
Overkurs	7	117 373 328	117 373 328
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>117 983 328</b>	<b>117 983 328</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	13 334 218	23 589 637
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 334 218</b>	<b>23 589 637</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>131 317 546</b>	<b>141 572 965</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	0	2 522 077
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>2 522 077</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	0	267 038 160
Leverandørgjeld	3	10 761 098	21 024 388
Betalbar skatt		128	0
Gjeld til selskap i samme konsern	3	32 037 165	46 796 641
Annen kortsiktig gjeld		58 201 619	48 863 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>101 000 010</b>	<b>383 722 688</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>101 000 010</b>	<b>386 244 765</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>232 317 556</b>	<b>527 817 731</b>

Oslo, 19.04.2024  
Styret i Ensjøveien 4 AS

Ola Trygve Gjørtz  
Styreleder

Kristoffer Listerud Jansen  
Styremedlem

Pemneo Dokumentnøkkel: KH6TM-CXDT6-KTU12-EY6SW-4FOXN-3X7QI



## 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

Styremedlem

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

IP: 195.139.xxx.xxx

2024-05-03 09:58:50 UTC



### Gjørtz, Ola Trygve

Styreleder

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-793981

IP: 195.159.xxx.xxx

2024-05-03 10:24:34 UTC



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/validator>

Penneo Dokumentnøkkel: KH6TM-CXD76-KTUI2-EY6SW-4FOXN-3X7QI



*Ensjøveien 4 AS*

---

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

---

### **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.



## Ensjøveien 4 AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

#### NOTE 1 BOLIGPROSJEKT I EGEN REGI

Selskapet har oppført 86 leiligheter i Oslo kommune.  
Pr 31.12.2023 er 83 leiligheter solgt. Beregnet salgsgrad utgjør 95,3 %.  
Leilighetene ble ferdigstilt i 4. kvartal 2023.  
Bokførte prosjektkostnader pr. 31.12 er i balansen klassifisert som leiligheter under oppføring/for salg.

	2023	2022
Opptjente boliginntekter 31.12	234 923 060	216 516 471
Kostnad opptjent inntekt 31.12	223 062 564	201 971 617
Estimert fortjeneste 31.12	11 860 496	14 544 854
<b>Påløpte prosjektkostnader 31.12</b>	<b>20 319 208</b>	<b>234 283 648</b>
Estimert fortjeneste 31.12	0	14 786 762
Opptjente ikke motatte inntekter	3 090 000	0
Tilbakeholdt ved oppgjør mv.	2 718 915	0
Sum kundefordringer	5 808 915	14 786 762

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

Det har i 2023 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 202.800, herav utgjør annen bistand kr 0.  
Beløpene er inkludert merverdiavgift.

#### NOTE 3 FORDRINGER OG GJELD

Mellomværende konsernselskap :	2023	2022
Kortsiktig fordringer konsernselskaper	99 414 527	91 000 337
Leverandørgjeld konsernselskaper	10 165	137 500
Kortsiktig gjeld konsernselskaper	0	46 659 141
Avsatt konsernbidrag	32 027 000	0
Inntektsførte renter konsernmellomværende	4 654 829	2 671 418
<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Byggelån	0	267 038 160
Sum	0	267 038 160
<b>Pantsatte eiendeler :</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Leiligheter under oppføring	0	234 283 648
Sum	0	234 283 648



## Ensjøveien 4 AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

#### NOTE 4 SKATT

	2023	2022
<b>Skattegrunnlaget:</b>		
Resultat før skattekostnad	18 879 028	16 588 735
Permanente forskjeller	0	-16 896 509
Endring midlertidige forskjeller	30 139 825	-7 991 575
Avgitt konsernbidrag	-32 027 000	0
Anvendt fremførbart underskudd	-16 991 272	0
Skattegrunnlag	581	-8 299 349
<b>Årets skattekostnad består av:</b>		
Betalbar skatt (22 %)	128	0
Skatt av avsatt konsernbidrag	7 045 940	0
Endring utsatt skatt	-2 892 681	-67 710
Skattekostnad	4 153 387	-67 710
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>		
Varige driftsmidler	-512 730	-569 700
Opptjente boliginntekter	0	14 786 762
Leiligheter under oppføring	0	15 702 991
Gevinst- og tapskonto	-1 171 835	-1 464 794
Fremførbart underskudd	0	-16 991 272
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12.	-1 684 565	11 463 987
Utsatt skatt (skattefordel)	-370 604	2 522 077
<b>Avstemming av skattekostnaden</b>		
22 % av resultat før skatt	4 153 387	3 649 522
Permanente forskjeller	0	-3 717 232
Skattekostnad i resultatregnskapet	4 153 387	-67 710

#### NOTE 5 INVESTERING I DATTERSELSKAP

Firma	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkap.	Selskapets resultat	Balanseført verdi
Ensjøveien 4 Næring AS	Oslo	100 %	3 128 545	-129 816	3 197 613



## Ensjøveien 4 AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

#### NOTE 6 AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er fordelt på 2.000 aksjer pålydende kr 305.

Alle aksjer har like rettigheter.

Selskapet har følgende aksjonærer:

Navn	Antall aksjer	Andel
Neptune Properties AS	2 000	100,00 %

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

#### NOTE 7 EGENKAPITAL

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkap.	Sum
Egenkapital pr 31.12.2022	610 000	117 373 328	23 589 637	141 572 965
Avsatt netto konsernbidrag			-24 981 060	-24 981 060
Årets resultat			14 725 641	14 725 641
Egenkapital 31.12.2023	610 000	117 373 328	13 334 218	131 317 546



## Ensjøveien 4 AS

### KONTANTSTRØMANALYSE

	2023	2022
<b><i>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</i></b>		
Resultat før skatt	18 879 028	16 588 735
Gevinst ved salg aksjer	0	-16 896 509
Betalbar skatt	0	0
Endring i prosjekter, kundefordringer og leverandørgjeld	183 834 497	-149 700 734
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-16 943 045	-71 610 894
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>185 770 480</b>	<b>-221 619 402</b>
<b><i>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</i></b>		
Investering i aksjer/varige driftsmidler	0	-183 589 113
Salg av aksjer	172 341 500	133 357 359
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>172 341 500</b>	<b>-50 231 754</b>
<b><i>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</i></b>		
Opptak av ny gjeld	0	267 038 160
Netbetaling av gjeld	-267 038 160	0
Kapitalendring	0	-445 219
Utbytte	0	-55 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-267 038 160</b>	<b>266 537 941</b>
<b>Netto endring i kontantstrøm</b>	<b>91 073 820</b>	<b>-5 313 215</b>
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	4 027 870	9 341 085
<b>Kontanter og bankinnskudd per 31.12</b>	<b>95 101 690</b>	<b>4 027 870</b>



## Ensjøveien 4 AS

Org.nr. 818 047 592

### STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

#### 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:

Neptune Properties AS	2 000 aksjer
-----------------------	--------------

Selskapets styre er pr. 31.12.2023 sammensatt slik:

Ola T. Gjørtz, styrets leder
Kristoffer Jansen, styremedlem

#### Konsernet

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

Ensjøveien 4 AS er selv morselskap og eier 100 % av aksjene i Ensjøveien 4 Næring AS som utvikler næringslokale i prosjektet Tøyentaket.

#### Drift/resultat

Selskapet har i 2023 hatt driftsinntekter på kr 235 598 932,- og et årsresultat etter skattekostnad på kr 14 725 641,-.

#### Personal-, lønns- og arbeidsforhold

Det har i 2023 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.

Penneo Dokumentnøkkel: EUK18-GEXI3-WIPPN-4EGQJ-X3FEC-L06EL



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

## **Selskapets stilling**

Selskapet ferdigstilte og overleverte 86 leiligheter i Oslo kommune. Per 31.12.2023 er 83 leiligheter solgt.

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	kr 14 725 641,-
Avsatt konsernbidrag	kr -24 981 060,-
Overføring fra annen egenkapital	<u>kr 10 255 419,-</u>
Sum overføringer og disponeringer	<u>kr 14 725 641,-</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 19. april 2024

\_\_\_\_\_  
Ola T. Gjørtz

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

Penneo Dokumentnøkkel: EUK18-GEY13-WIPPN-4EGQJ-X3FEC-L06EL



## 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."

### Gjørtz, Ola Trygve

Styreleder

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-793981

IP: 195.159.xxx.xxx

2024-05-23 13:56:32 UTC



### Jansen, Kristoffer Listerud

Styremedlem

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

IP: 88.89.xxx.xxx

2024-05-23 16:05:51 UTC



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/validator>

Penneo Dokumentnøkkel: EUK18-GEY13-WIPPN-4EGQJ-X3FEC-L06EL



# Deloitte.

Deloitte AS  
Erik Børresens allé 2  
Postboks 2013 Strømsø  
NO-3015 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 2023, 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 2023 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 avviklet.

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.

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.

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

Penneo Dokumentnøkkel: Z1TVM-G1CXZ-DYNEB-A73IN-IQVPS-SQBML



## 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 modifierer 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, 27. mai 2024  
Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: Z1TVM-G1CXZ-DYNEB-A73IN-IQVPS-5QBML



# 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: 171.23.xxx.xxx

2024-05-29 16:30:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Z1TVM-GT0XZ-DYNEB-A73IN-I0VPS-5QBML

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/validator>