



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 818 047 592  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ENSJØVEIEN 4 AS  
Forretningsadresse: c/o Neptune Properties AS  
Haakon VIIIs gate 1  
0161 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Åge Hellem  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 15.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleieinntekt		978 026	2 720 076
Annen driftsinntekt		64 843	
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 042 869</b>	<b>2 720 076</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	517 182	517 182
Annen driftskostnad	5	475 314	44 124
<b>Sum kostnader</b>		<b>992 495</b>	<b>561 306</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>50 373</b>	<b>2 158 770</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		11 305	
Annen renteinntekt		433	1 314
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 738</b>	<b>1 314</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		184 790	123 817
Annen rentekostnad		7 767	2 843
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>192 557</b>	<b>126 660</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-180 818</b>	<b>-125 346</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-130 445</b>	<b>2 033 424</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-28 698	447 855
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-101 747</b>	<b>1 585 569</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>-101 747</b>	<b>1 585 569</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-101 747</b>	<b>1 585 569</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-101 747</b>	<b>1 585 569</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Udekket tap		-101 747	
Overført annen egenkapital			1 585 569
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-101 747</b>	<b>1 585 569</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	118 964	90 266
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>118 964</b>	<b>90 266</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	4 137 455	4 654 636
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 137 455</b>	<b>4 654 636</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 256 419</b>	<b>4 744 902</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av varer og annen beholdning		14 083 635	3 244 153
<b>Sum varer</b>		<b>14 083 635</b>	<b>3 244 153</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		12 324	3 410
Andre kortsiktige fordringer		49 878	
<b>Sum fordringer</b>		<b>62 202</b>	<b>3 410</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			2 835 256
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>2 835 256</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>14 145 837</b>	<b>6 082 819</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 402 256</b>	<b>10 827 721</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2	910 000	910 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Overkurs		3 556 974	3 556 974
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 466 974</b>	<b>4 466 974</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 616 447	1 616 448
Udekket tap		101 747	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 514 700</b>	<b>1 616 448</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>5 981 675</b>	<b>6 083 423</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	7	4 232 409	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 232 409</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 232 409</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 731 028	42 810
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			113 338
Kortsiktig konserngjeld	7	5 380 769	4 588 149
Annen kortsiktig gjeld		76 375	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 188 173</b>	<b>4 744 298</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 420 581</b>	<b>4 744 298</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 402 256</b>	<b>10 827 721</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 524416

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 818 047 592  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ENSJØVEIEN 4 AS  
Forretningsadresse: c/o Neptune Properties AS  
Haakon VIIIs gate 1  
0161 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Åge Hellem  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2021

#### 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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 22.07.2021

---

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

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleieinntekt		978 026	2 720 076
Annen driftsinntekt		64 843	
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 042 869</b>	<b>2 720 076</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	517 182	517 182
Annen driftskostnad	5	475 314	44 124
<b>Sum kostnader</b>		<b>992 495</b>	<b>561 306</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>50 373</b>	<b>2 158 770</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		11 305	
Annen renteinntekt		433	1 314
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 738</b>	<b>1 314</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		184 790	123 817
Annen rentekostnad		7 767	2 843
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>192 557</b>	<b>126 660</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-180 818</b>	<b>-125 346</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-28 698	447 855
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-101 747</b>	<b>1 585 569</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>-101 747</b>	<b>1 585 569</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-101 747</b>	<b>1 585 569</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-101 747</b>	<b>1 585 569</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-101 747	
Overført annen egenkapital			1 585 569
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-101 747</b>	<b>1 585 569</b>





Organisasjonsnr: 818 047 592  
ENSJØVEIEN 4 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2020	2019
--	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	118 964	90 266
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>118 964</b>	<b>90 266</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	4 137 455	4 654 636
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 137 455</b>	<b>4 654 636</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 256 419</b>	<b>4 744 902</b>
--------------------------	--	------------------	------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Lager av varer og annen beholdning		14 083 635	3 244 153
<b>Sum varer</b>		<b>14 083 635</b>	<b>3 244 153</b>

##### Fordringer

Kundefordringer		12 324	3 410
Andre kortsiktige fordringer		49 878	
<b>Sum fordringer</b>		<b>62 202</b>	<b>3 410</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.			2 835 256
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>2 835 256</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>14 145 837</b>	<b>6 082 819</b>
-------------------------	--	-------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 402 256</b>	<b>10 827 721</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	2	910 000	910 000
Overkurs		3 556 974	3 556 974
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 466 974</b>	<b>4 466 974</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		1 616 447	1 616 448
Udekket tap		101 747	



Sum opptjent egenkapital		1 514 700	1 616 448
Sum egenkapital	3	5 981 675	6 083 423
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	4 232 409	
Sum annen langsiktig gjeld		4 232 409	
Sum langsiktig gjeld		4 232 409	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 731 028	42 810
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			113 338
Kortsiktig konserngjeld	7	5 380 769	4 588 149
Annen kortsiktig gjeld		76 375	
Sum kortsiktig gjeld		8 188 173	4 744 298
Sum gjeld		12 420 581	4 744 298
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 402 256</b>	<b>10 827 721</b>



Organisasjonsnr: 818 047 592  
ENSJØVEIEN 4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	2000.00	455.00	910000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Ensjøveien 4 Utvikling AS	2000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	2000.00	100.00%

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6A, 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 AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ensjøveien 4 AS som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020 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.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 avvikle 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.

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;



Building a better  
working world

2

- ▶ vurderer 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 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 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, 29. juni 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Asbjørn Rødal  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: A0QWP-5XFFY-GC6MQ-45008-HXAIH-PXZ71



# 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."

## Asbjørn Rødal

Oppdragsansvarlig partner

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-4255051

IP: 81.166.xxx.xxx

2021-06-29 11:39:28Z



## Asbjørn Rødal

Partner

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-4255051

IP: 81.166.xxx.xxx

2021-06-29 11:39:28Z



## Asbjørn Rødal

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-4255051

IP: 81.166.xxx.xxx

2021-06-29 11:39:28Z



Penneo Dokumentnøkkel: A0QWP-5XFFY-GC6MQ-45008-HXAIH-PXZ71

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>



 Legally signed by  
Anders Teigen Gregersen  
28.06.2021

 Legally signed by  
Martin Herlofsen Amholt  
28.06.2021

---

**Ensjøveien 4 AS**

Org.nr. 818 047 592

**Årsregnskap 2020**

---



## Resultatregnskap Ensjøveien 4 AS

Legally signed by  
Anders Teigen Gregersen  
28.06.2021

Legally signed by  
Martin Herlofsen Amholt  
28.06.2021

	Note	2020	2019
Husleieinntekt		978 026	2 720 076
Annen driftsinntekt		64 843	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 042 869</b>	<b>2 720 076</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	517 182	517 182
Annen driftskostnad	5	475 314	44 124
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>992 495</b>	<b>561 306</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>50 373</b>	<b>2 158 770</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		11 305	0
Annen renteinntekt		433	1 314
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 738</b>	<b>1 314</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		184 790	123 817
Annen rentekostnad		7 767	2 843
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>192 557</b>	<b>126 660</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-180 818</b>	<b>-125 346</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-130 445</b>	<b>2 033 424</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-28 698	447 855
<b>Årsresultat</b>	<b>3</b>	<b>-101 747</b>	<b>1 585 569</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført annen egenkapital		0	1 585 569
Overført udekket tap		-101 747	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-101 747</b>	<b>1 585 569</b>



Legally signed by  
Anders Teigen Gregersen  
28.06.2021

Legally signed by  
Martin Herlofsen Amholt  
28.06.2021

## Balanse Ensjøveien 4 AS

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	118 964	90 266
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>118 964</b>	<b>90 266</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	6	4 137 455	4 654 636
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 137 455</b>	<b>4 654 636</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 256 419</b>	<b>4 744 902</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Lager av varer og annen beholdning		14 083 635	3 244 153
<b>Sum varebeholdning</b>		<b>14 083 635</b>	<b>3 244 153</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		12 324	3 410
Andre kortsiktige fordringer		49 878	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>62 202</b>	<b>3 410</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		<b>0</b>	<b>2 835 256</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>14 145 837</b>	<b>6 082 819</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>18 402 256</b>	<b>10 827 721</b>



Legally signed by  
Anders Teigen Gregersen  
28.06.2021

Legally signed by  
Martin Herlofsen Arnholdt  
28.06.2021

## Balanse Ensjøveien 4 AS

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2	910 000	910 000
Overkurs		3 556 974	3 556 974
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 466 974</b>	<b>4 466 974</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 616 447	1 616 448
Udekket tap		-101 747	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 514 700</b>	<b>1 616 448</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>5 981 675</b>	<b>6 083 423</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til selskap i samme konsern	7	4 232 409	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 232 409</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 731 028	42 810
Skyldig offentlige avgifter		0	113 338
Gjeld til selskap i samme konsern	7	5 380 769	4 588 149
Annen kortsiktig gjeld		76 375	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 188 173</b>	<b>4 744 298</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 420 581</b>	<b>4 744 298</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>18 402 256</b>	<b>10 827 721</b>

Oslo, 28.06.2021  
Styret i Ensjøveien 4 AS

Anders Teigen Gregersen  
Styreleder

Martin Herlofsen Arnholdt  
Styremedlem



## Noter til regnskapet Ensjøveien 4 AS

Legally signed by  
Anders Teigen Gregersen  
28.06.2021

Legally signed by  
Martin Herlofsen Arnholdt  
28.06.2021

### 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 ferdigstillingsgrad. 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 AS pr. 31.12.2020 består av:

Aksjeklasse	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 000	455,00	910 000
<b>Sum</b>	<b>2 000</b>		<b>910 000</b>

Aksjonærer	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Ensjøveien 4 Utvikling AS	2 000	100,00	100,00
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>2 000</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

### Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapitalUdekke t tap	Sum egenkapital
<b>Egenkapital per 31.12.2019</b>	<b>910 000</b>	<b>3 556 974</b>	<b>1 616 448</b>	<b>6 083 423</b>
Årets resultat			-101 747	-101 747
<b>Egenkapital per 31.12.2020</b>	<b>910 000</b>	<b>3 556 974</b>	<b>1 514 701</b>	<b>5 981 676</b>

Årsregnskap 2020

Ensjøveien 4 AS (818 047 592)

Side 5 / 7



## Noter til regnskapet Ensjøveien 4 AS

Legally signed by  
Anders Teigen Gregersen  
28.06.2021

Legally signed by  
Martin Herlofsen Arnholdt  
28.06.2021

### Note 4 - Skatt

Beregning av grunnlag for betalbar skatt	2020	2019
Resultat før skatt	-130 445	2 033 424
Permanente forskjeller	0	2 280
Endring i midlertidige forskjeller	-670 783	219 312
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	-2 255 016
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-801 228</b>	<b>0</b>
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Skattesats betalbar skatt</b>	<b>22 %</b>	<b>22 %</b>
<b>Betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Spesifikasjon av resultatført skattekostnad	2020	2019
Betalbar skatt	0	496 104
Endring utsatt skatt	-28 698	-48 249
<b>Netto resultatført skattekostnad</b>	<b>-28 698</b>	<b>447 855</b>

Midlertidige forskjeller	31.12.2020	31.12.2019	Endring
Prosjekter, løpende avregnings metode	910 345	0	910 345
Merverdi varige driftsmidler	-649 861	-410 298	-239 562
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>260 484</b>	<b>-410 298</b>	<b>670 783</b>
Fremførbart underskudd	-801 228	0	-801 228
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-540 744</b>	<b>-410 298</b>	<b>-130 446</b>
<b>Skattesats utsatt skatt</b>	<b>22 %</b>	<b>22 %</b>	
<b>Beregnet utsatt skattefordel</b>	<b>-118 964</b>	<b>-90 266</b>	<b>-28 698</b>
<b>Balanseført utsatt skattefordel</b>	<b>-118 964</b>	<b>-90 266</b>	<b>-28 698</b>

### 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:

	2020	2019
Styrehonorar	0	0
Revisjonstjenester (beløp eks. mva)	58 706	19 605
Andre tjenester fra revisor (beløp eks. mva)	0	0
<b>Sum</b>	<b>58 706</b>	<b>19 605</b>



## Noter til regnskapet Ensjøveien 4 AS

Legally signed by  
Anders Teigen Gregersen  
28.06.2021

Legally signed by  
Martin Herlofsen Amholt  
28.06.2021

### Note 6 - Varige driftsmidler

	Fast eiendom	Totalt
Anskaffelseskost 31.12.2019	17 239 367	17 239 367
Tilgang driftsmidler 2020	0	0
Avgang driftsmidler	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2020	17 239 367	17 239 367
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2019	-12 584 731	-12 584 731
Årets avskrivninger 2020	-517 182	-517 182
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	-13 101 913	-13 101 913
<b>Balanseført verdi 31.12.2019</b>	<b>4 654 636</b>	<b>4 654 636</b>
<b>Balanseført verdi 31.12.2020</b>	<b>4 137 454</b>	<b>4 137 454</b>
Avskrivningsplan	Lineær	
Økonomisk levetid	33 år	

### Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2020	2019
<b>Fordringer</b>		
Sum	0	0
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	9 579 741	0
Leverandørgjeld innen konsern	33 437	10 000
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	4 578 149
Sum	<b>9 613 178</b>	<b>4 588 149</b>

Selskapet er endel av en konsernkonto ordning hvor Neptune Properties AS står som eier.

### Note 7 - Andre forhold.

Covid-19 viruset ('korona') hadde i 2020 en negativ påvirkning på norsk -og internasjonal økonomi, og har skapt stor grad av usikkerhet og uforutsigbarhet for norsk økonomi generelt og også boligmarkedet spesielt. Dette har også fortsatt inn i 2021. Selskapet har iverksatt tiltak for å redusere risikoen i pågående prosjekter og vurderer løpende om man skal iverksette ytterligere tiltak også for å begrense de mulige negative finansielle effektene for selskapet. Som et etablert boligutviklingsselskap er likevel selskapet godt posisjonert når markedet på et senere tidspunkt normaliseres.