



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: DELOITTE AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.02.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 12.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekt	2	137 071 324	
Husleieinntekt			978 026
Annen driftsinntekt		4 763	64 843
Sum inntekter		137 076 087	1 042 869
Kostnader			
Prosjektkostnad	2	119 932 907	
Lønnskostnad	4		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		517 182
Annen driftskostnad	4	312 247	558 603
Sum kostnader		120 245 154	1 075 785
Driftsresultat		16 830 933	-32 916
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		410	11 317
Annen renteinntekt		846	449
Sum finansinntekter		1 256	11 766
Rentekostnad til foretak i samme konsern			3 294 724
Annen rentekostnad		335	7 780
Sum finanskostnader		335	3 302 503
Netto finans		921	-3 290 738
Ordinært resultat før skattekostnad		16 831 854	-3 323 654
Skattekostnad	5	3 703 007	-731 204
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 128 847	-2 592 450
Årsresultat	6	13 128 847	-2 592 450
Årsresultat etter minoritetsinteresser		13 128 847	-2 592 450
Totalresultat		13 128 847	-2 592 450



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			-2 592 450
Overført annen egenkapital		13 128 847	
Sum overføringer og disponeringer		13 128 847	-2 592 450



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		1 645 547
Sum immaterielle eiendeler			1 645 547
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3		4 137 455
Sum varige driftsmidler			4 137 455
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		55 000	67 044 771
Sum finansielle anleggsmidler		55 000	67 044 771
Sum anleggsmidler		55 000	72 827 773
Omløpsmidler			
Varer			
Leiligheter under oppføring	2	144 707 637	21 646 050
Sum varer		144 707 637	21 646 050
Fordringer			
Kundefordringer		17 138 417	12 324
Opptjente prosjektinntekter	2		
Andre kortsiktige fordringer			49 878
Sum fordringer		17 138 417	62 202
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		9 341 085	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 341 085	
Sum omløpsmidler		171 187 139	21 708 252
SUM EIENDELER		171 242 139	94 536 025



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	910 000	940 000
Overkurs		81 818 943	3 556 974
Annen innskutt egenkapital			1 154 836
Sum innskutt egenkapital		82 728 943	5 651 811
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 988 193	-1 305 279
Udekket tap			3 752 857
Sum opptjent egenkapital		6 988 193	-5 058 136
Sum egenkapital	6	89 717 136	593 674
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	2 057 460	
Sum avsetninger for forpliktelser		2 057 460	
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	41 539 599	80 283 968
Sum annen langsiktig gjeld		41 539 599	80 283 968
Sum langsiktig gjeld		43 597 059	80 283 968
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		448 015	2 731 028
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	8		10 850 979
Annen kortsiktig gjeld		37 479 930	76 375
Sum kortsiktig gjeld		37 927 945	13 658 383
Sum gjeld		81 525 004	93 942 351
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		171 242 139	94 536 025



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 415321

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: DELOITTE AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.02.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 14.06.2022

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



Organisasjonsnr: 818 047 592
ENSJØVEIEN 4 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Prosjektinntekt	2	137 071 324	
Husleieinntekt			978 026
Annen driftsinntekt		4 763	64 843
Sum inntekter		137 076 087	1 042 869
Kostnader			
Prosjektkostnad	2	119 932 907	
Lønnskostnad	4		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		517 182
Annen driftskostnad	4	312 247	558 603
Sum kostnader		120 245 154	1 075 785
Driftsresultat		16 830 933	-32 916
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		410	11 317
Annen renteinntekt		846	449
Sum finansinntekter		1 256	11 766
Rentekostnad til foretak i samme konsern			3 294 724
Annen rentekostnad		335	7 780
Sum finanskostnader		335	3 302 503
Netto finans		921	-3 290 738
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	5	16 831 854	-3 323 654
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 703 007	-731 204
Årsresultat	6	13 128 847	-2 592 450
Årsresultat etter minoritetsinteresser		13 128 847	-2 592 450
Totalresultat		13 128 847	-2 592 450
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			-2 592 450
Overført annen egenkapital		13 128 847	



Sum overføringer og
disponeringer

13 128 847

-2 592 450



Organisasjonsnr: 818 047 592
ENSJØVEIEN 4 AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5 1 645 547
Sum immaterielle eiendeler 1 645 547

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom 3 4 137 455
Sum varige driftsmidler 4 137 455

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 55 000 67 044 771
Sum finansielle
anleggsmidler 55 000 67 044 771

Sum anleggsmidler 55 000 72 827 773

Omløpsmidler

Varer

Leiligheter under oppføring 2 144 707 637 21 646 050
Sum varer 144 707 637 21 646 050

Fordringer

Kundefordringer 17 138 417 12 324
Opptjente prosjektinntekter 2
Andre kortsiktige
fordringer 49 878
Sum fordringer 17 138 417 62 202

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 9 341 085
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 9 341 085

Sum omløpsmidler 171 187 139 21 708 252

SUM EIENDELER 171 242 139 94 536 025

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7 910 000 940 000
Overkurs 81 818 943 3 556 974



Annen innskutt egenkapital			1 154 836
Sum innskutt egenkapital		82 728 943	5 651 811
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 988 193	-1 305 279
Udekket tap			3 752 857
Sum opptjent egenkapital		6 988 193	-5 058 136
Sum egenkapital	6	89 717 136	593 674
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	2 057 460	
Sum avsetninger for forpliktelseser		2 057 460	
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8	41 539 599	80 283 968
Sum annen langsiktig gjeld		41 539 599	80 283 968
Sum langsiktig gjeld		43 597 059	80 283 968
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		448 015	2 731 028
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	8		10 850 979
Annen kortsiktig gjeld		37 479 930	76 375
Sum kortsiktig gjeld		37 927 945	13 658 383
Sum gjeld		81 525 004	93 942 351
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		171 242 139	94 536 025



Organisasjonsnr: 818 047 592
ENSJØVEIEN 4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Deloitte.

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

Tel: +47 32 26 41 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Ensjøveien 4 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Ensjøveien 4 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 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.

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 regnskapet, 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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Perneo Dokumentnøkkel: LMTN8-31AH7-AVQLO-38AAK-BM34Q-UPBHV



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Ensjøveien 4 AS

utslåttede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelse, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen, 18. februar 2022
Deloitte AS

Sturle Holseter
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: LMTN8-31AH7-AVQLO-38AAK-BM54Q-UPBHV



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."

Sturle Holseter

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-359375

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-02-22 08:10:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LMTN8-31AH7-AVQLO-38AAK-BM34Q-UPBHV

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
Kristoffer Listerud Jansen
2022-02-18

 Legally signed by
Anders Teigen Gregersen
2022-02-18

Ensjøveien 4 AS

Org.nr. 818 047 592

Årsregnskap 2021



Resultatregnskap

Ensjøveien 4 AS

	Note	2021	2020
Prosjektinntekt	2	137 071 324	0
Husleieinntekt		0	978 026
Annen driftsinntekt		4 763	64 843
Sum driftsinntekter		137 076 087	1 042 869
Prosjektkostnad	2	119 932 907	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	0	517 182
Annen driftskostnad	4	312 247	558 603
Sum driftskostnader		120 245 154	1 075 785
Driftsresultat		16 830 933	-32 916
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		410	11 317
Annen renteinntekt		846	449
Sum finansinntekter		1 256	11 766
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	3 294 724
Annen rentekostnad		335	7 780
Sum finanskostnader		335	3 302 503
Resultat av finansposter		921	-3 290 738
Resultat før skattekostnad		16 831 854	-3 323 654
Skattekostnad	5	3 703 007	-731 204
Årsresultat	6	13 128 847	-2 592 450
Overføringer			
Overført annen egenkapital		13 128 847	0
Overført udekket tap		0	-2 592 450
Sum overføringer		13 128 847	-2 592 450



Balanse Ensjøveien 4 AS

	Note	31.12.2021	31.12.2020
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	0	1 645 547
Sum immaterielle eiendeler		0	1 645 547
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	0	4 137 455
Sum varige driftsmidler		0	4 137 455
Investeringer i datterselskap		55 000	67 044 771
Sum finansielle anleggsmidler		55 000	67 044 771
Sum anleggsmidler		55 000	72 827 773
Omløpsmidler			
Leiligheter under oppføring	2	144 707 637	21 646 050
Sum varebeholdning		144 707 637	21 646 050
Fordringer			
Kundefordringer		17 138 417	12 324
Andre kortsiktige fordringer		0	49 878
Sum fordringer		17 138 417	62 202
Bankinnskudd, kontanter o.l.		9 341 085	0
Sum omløpsmidler		171 187 139	21 708 252
Sum eiendeler		171 242 139	94 536 025



Balanse Ensjøveien 4 AS

	Note	31.12.2021	31.12.2020
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	910 000	940 000
Overkurs		81 818 943	3 556 974
Annen innskutt egenkapital		0	1 154 836
Sum innskutt egenkapital		82 728 943	5 651 811
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 988 193	-1 305 279
Udekket tap		0	-3 752 857
Sum opptjent egenkapital		6 988 193	-5 058 136
Sum egenkapital	6	89 717 136	593 674
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	2 057 460	0
Sum avsetning for forpliktelser		2 057 460	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	8	41 539 599	80 283 968
Sum annen langsiktig gjeld		41 539 599	80 283 968
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		448 015	2 731 028
Gjeld til selskap i samme konsern	8	0	10 850 979
Annen kortsiktig gjeld		37 479 930	76 375
Sum kortsiktig gjeld		37 927 945	13 658 383
Sum gjeld		81 525 004	93 942 351
Sum egenkapital og gjeld		171 242 139	94 536 025

Oslo, 18.02.2022
Styret i Ensjøveien 4 AS

Anders Teigen Gregersen
Styreleder

Kristoffer Listerud Jansen
Styremedlem



Noter til regnskapet Ensjøveien 4 AS

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Fusjon

Ensjøveien 4 AS har i 2021 vært overtakende part i omvendt mor-datter fusjon med morselskapet Ensjøveien 4 Utvikling AS. Fusjonen er gjennomført til regnskapsmessig konsernkontinuitet med regnskaps- og skattemessig virkning fra 01.01.21. Sammenligningstall for 2020 er omarbeidet til å inkludere resultat- og balansestørrelser for Ensjøveien 4 Utvikling AS for 2020.

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

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 ikke inntektsføring før minst 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.

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 - Leiligheter under oppføring

Balanseførte prosjektkostnader per 31.12.2020	21 646 050
Tilgang omklassifisert anleggsmiddel	4 137 455
Tilgang fusjon	61 495 280
Tilgang prosjektkostnader	57 428 853
Balanseførte prosjektkostnader per 31.12.2021	144 707 638
Akk. opptjente kontraktsinntekter per 31.12.2020	0
Resultatført kontraktsinntekt 2021	137 071 324
Kostnad opptjent kontraktsinntekt 2021	-119 932 907
Netto opptjent kontraktsinntekt per 31.12.2021	17 138 417



Noter til regnskapet Ensjøveien 4 AS

Note 3 - Varige driftsmidler

	Fast eiendom	Totalt
Anskaffelseskost 31.12.2020	17 239 367	17 239 367
Tilgang driftsmidler 2021	0	0
Avgang driftsmidler	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	17 239 367	17 239 367
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	-13 101 913	-13 101 913
Omklassifisering til varelager ifm rivning.	-4 137 454	-4 137 454
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	-17 239 367	-17 239 367
Balanseført verdi 31.12.2020	4 137 454	4 137 454
Balanseført verdi 31.12.2021	0	0
Avskrivningsplan	Lineær	
Økonomisk levetid	33 år	

Note 4 - 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:

	2021	2020
Styrehonorar	0	0
Revisjonstjenester (beløp eks. mva)	69 751	92 494
Andre tjenester fra revisor (beløp eks. mva)	15 000	0
Sum	84 751	92 494

Note 5 - Skatt

Beregning av grunnlag for betalbar skatt	2021	2020	
Resultat før skatt	16 831 854	-3 323 654	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-22 860 636	-670 783	
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0		
Skattepliktig inntekt	-6 028 783	-3 994 437	
Grunnlag betalbar skatt	0	0	
Skattesats betalbar skatt	22 %	22 %	
Betalbar skatt	0	0	
Spesifikasjon av resultatført skattekostnad	2021	2020	
Betalbar skatt	0	0	
Endring utsatt skatt	3 703 007	-731 204	
Netto resultatført skattekostnad	3 703 007	-731 204	
Midlertidige forskjeller	31.12.2021	31.12.2020	Endring
Prosjekt	88 696 835	0	88 696 835

Årsregnskap 2021

Ensjøveien 4 AS (818 047 592)

Side 6 / 8



Noter til regnskapet Ensjøveien 4 AS

Varige driftsmidler	-1 012 799	-649 861	-362 938
Gevinst og tapskonto	-2 929 587		
Sum midlertidige forskjeller	84 754 450	-649 861	88 333 897
Akkumulert fremførbart underskudd	-13 907 077	-7 878 294	-6 028 783
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-61 495 280		
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	9 352 093	-8 528 155	82 305 115
Skattesats utsatt skatt	22 %	22 %	
Beregnet utsatt skatt/	2 057 460	-1 645 547	3 703 008
Balansført utsatt skatt/skattefordel	2 057 460	-1 645 547	3 703 007

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 31.12.2020	910 000	3 556 974	1 514 700	5 981 674
Gjeldskonvertering Ensjøveien 4 Utvikling AS før fusjon	30 000	81 544 107		81 574 107
Fusjon	-30 000	-3 282 138	-7 655 354	-10 967 492
Årets resultat			13 128 847	13 128 847
Egenkapital per 31.12.2021	910 000	81 818 943	6 988 193	89 717 136

Note 7 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i Ensjøveien 4 AS pr. 31.12.2021 består av:

Aksjeklasse	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 000	455,00	910 000
Sum	2 000		910 000

Aksjonærer	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Neptune Properties AS	2 000	100,00	100,00
Totalt antall aksjer	2 000	100,00	100,00

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Fordringer		
Sum	0	0
Gjeld		
*Lån fra foretak i samme konsern	41 539 599	91 101 510
Leverandørgjeld innen konsern	0	33 437
Sum	41 539 599	91 134 947

*Selskapet har en gjeld til morselskapet Neptune Properties AS. Det beregnes 4% rente p.a. av det til enhver tid skyldige beløp fra og med den dato låneratene utbetales.



Noter til regnskapet
Ensjøveien 4 AS

Note 7 - Andre forhold.

Covid-19 viruset ('korona') hadde i 2021 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 2022. 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 boligutviklingselskap er likevel selskapet godt posisjonert når markedet på et senere tidspunkt normaliseres.