



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

### 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: 30.06.2017

### Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

*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, 26.09.2019



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	5	110 175	
Sum kostnader		110 175	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-110 175</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		31	
Sum finansinntekter		31	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		8 530	
Sum finanskostnader		8 530	0
<b>Netto finans</b>		<b>-8 499</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-118 674</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-29 668	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-89 006</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-89 006</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-89 006	
Sum overføringer og disponeringer		-89 006	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		5 000 000	
Konsernfordringer		118 673	
Sum fordringer		5 118 673	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		14 286	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 286	
Sum omløpsmidler		5 132 959	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 132 959</b>	<b>0</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	2	30 000	
Annen innskutt egenkapital		-5 570	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 430</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>24 429</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kortsiktig konserngjeld		5 108 530	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 108 530</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 108 530</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 132 959</b>	<b>0</b>



---

**Ensjøveien 4 Utvikling AS**

Org.nr. 917574979

**Årsregnskap 2016**

---



## Årsberetning 2016

### Ensjøveien 4 Utvikling AS

#### Virksomhetens art og hvor den drives

Ensjøveien 4 Utvikling AS er et eiendomsselskap etablert 14. juli 2016. Selskapets vedtektsfestede formål er investeringsvirksomhet, hovedsakelig relatert til eiendom. Virksomheten drives fra selskapets forretningsadresse i Oslo.

#### Selskapets resultat og fortsatt drift

Selskapet hadde et underskudd på kr 89 006 i 2016. Styrets forslag til dekning av underskuddet fremgår av resultatregnskapet. Etter regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener at regnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

#### Miljørapportering

Selskapet har fokus på å redusere påvirkningen på det ytre miljø. Påvirkningen på miljøet er primært knyttet til energibruk, avfall, materialforbruk og belastning av naturressurser. Det har ikke forekommet negative hendelser i virksomheten i 2016.

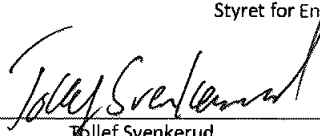
#### Organisasjon / likestilling

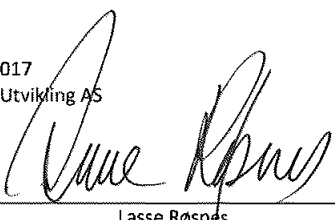
Selskapet har ingen ansatte, og selskapet forskjellsbehandler ikke kvinner og menn.

#### Forskning og utvikling

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Oslo, 22. juni 2017  
Styret for Ensjøveien 4 Utvikling AS

  
Tollef Svenkerud  
Styrets leder

  
Lasse Røsnes



<b>Resultatregnskap</b>		
<b>Ensjøveien 4 Utvikling AS</b>		
	Note	2016
Konserninterne tjenester		5 907
Annen driftskostnad	5	104 268
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>110 175</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-110 175</b>
Annen renteinntekt		31
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		8 530
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 530</b>
<b>Netto finansposter</b>		<b>-8 499</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-118 674</b>
Skattekostnad	4	-29 668
<b>Årsresultat</b>		<b>-89 006</b>
Overført til udekket tap		-89 006
<b>Sum disponert</b>		<b>-89 006</b>



---

**Balanse**  
**Ensjøveien 4 Utvikling AS**

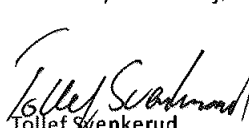
---

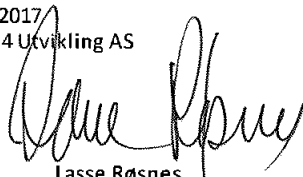
	Note	2016
<b>Eiendeler</b>		
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Fordringer</b>		
Andre fordringer (sikkerhetsstillelse)		5 000 000
Fordring på konsernselskap		118 673
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 118 673</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		<b>14 286</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 132 959</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>5 132 959</b>



<b>Balanse</b>		
<b>Ensjøveien 4 Utvikling AS</b>		
	Note	2016
<b>Egenkapital og gjeld</b>		
<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Aksjekapital	2	30 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap		-1
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>24 429</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til konsernselskap		5 108 530
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 108 530</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 108 530</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>5 132 959</b>

Oslo, 22.06.2017  
Styret for Ensjøveien 4 Utvikling AS

  
Tollef Svenkerud  
Styrets leder

  
Lasse Røsnes  
Styremedlem

  
Jon Strand  
Styremedlem

  
Tore Økseter  
Daglig leder



## Noter til regnskapet Ensjøveien 4 Utvikling AS

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

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

#### Inntekts- og kostnadsføring av eiendomsprosjekter

Selskapet erverver og utvikler fast eiendom for videresalg. Selskapets prosjekter behandles i samsvar med løpende avregnings metode. Inntektsføring av kontraktene skjer i takt med beregnet fremdrift (fullføringsgrad). Fullføringsgraden beregnes som en funksjon av salgsgrad og produksjonsgrad. Produksjonsgraden estimeres basert på estimat på prosjektenes 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 betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og 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

Selskapets aksjekapital er på kr 300 000, fordelt på 30 000 à kr 1. Selskapets aksjer gir lik rett til utbytte.

Selskapets aksjonærer er:

Navn	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Neptune Properties AS	30 000	100 %	100 %
<b>Totalt</b>	<b>30 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Selskapet eier ikke egne aksjer.

### Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk EK	Annen EK	Sum EK
Åpningsbalanse 14 07 2016	30 000	-5 570	0	<b>24 430</b>
Mottatt konsernbidrag			89 005	<b>89 005</b>
Årets resultat			-89 006	<b>-89 006</b>
<b>Egenkapital pr 31.12.2016</b>	<b>30 000</b>	<b>-5 570</b>	<b>-1</b>	<b>24 429</b>



---

## Noter til regnskapet Ensjøveien 4 Utvikling AS

---

### Note 4 - Skatt

Beregning av grunnlag for betalbar skatt	2016
Resultat før skatt	-118 674
Endring midlertidige forskjeller	0
Konsernbidrag	118 673
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>0</b>
<b>Skattesats betalbar skatt</b>	<b>25 %</b>
<b>Betalbar skatt</b>	<b>0</b>

Spesifikasjon av skattekostnad	2016
Betalbar skatt før konsernbidrag	-29 668
Endring utsatt skatt	0
<b>Netto skattekostnad</b>	<b>-29 668</b>

Midlertidige forskjeller:	31.12.2016	14.07.2016	Endring
Ingen midlertidige forskjeller	0	0	0
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Skattesats utsatt skatt</b>	<b>24 %</b>	<b>25 %</b>	
<b>Beregnet utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Balanseført utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført ved beregning av utsatt skatt.

### Note 5 - Ansatte, godtgjørelser m.v.

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

Selskapet har for 2016 ingen kostnadsførte honorarer og godtgjørelser til styret og revisor.



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

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

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
Fax: +47 24 00 24 01

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Ensjøveien 4 Utvikling AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ensjøveien 4 Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskapet 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 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

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

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



Building a better  
working world

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

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om årsberetningen

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

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings-skikk i Norge.

Oslo, 26. juni 2017  
ERNST & YOUNG AS



Asbjørn Rødal  
statsautorisert revisor