



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 653 620  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ENSJØHJØRNET AS  
Forretningsadresse: Drammensveien 161  
0277 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Elin Margrethe Hofsten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

### 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, 11.08.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: EDT	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		12 271 139	11 988 526
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 271 139</b>	<b>11 988 526</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 240 980	1 215 838
Annen driftskostnad	2	1 157 883	1 697 232
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 398 863</b>	<b>2 913 070</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 872 276</b>	<b>9 075 456</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 174	7 753
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 174</b>	<b>7 753</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 611 691	868 192
Annen rentekostnad	4	3 619 921	2 267 663
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 231 612</b>	<b>3 135 855</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 210 438</b>	<b>-3 128 102</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 661 837</b>	<b>5 947 354</b>
Skattekostnad på resultat	5	1 025 085	1 309 185
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 636 753</b>	<b>4 638 169</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 636 753</b>	<b>4 638 169</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 636 753</b>	<b>4 638 169</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 636 753</b>	<b>4 638 169</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	6		4 630 000
Avsatt til annen egenkapital	6	3 636 753	8 169
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 636 753</b>	<b>4 638 169</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: EDT</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: EDT	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 7	108 891 701	111 809 085
Maskiner og anlegg	1, 7		
Skip og flytende installasjoner	7		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 7		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>108 891 701</b>	<b>111 809 085</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>108 891 701</b>	<b>111 809 085</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekter i arbeid	7, 8	3 254 313	
<b>Sum varer</b>		<b>3 254 313</b>	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			118 946
Andre kortsiktige fordringer		91 593	47 285
Konsernfordringer	3		
<b>Sum fordringer</b>		<b>91 593</b>	<b>166 231</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		75 323	738 488
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>75 323</b>	<b>738 488</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 421 228</b>	<b>904 719</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>112 312 930</b>	<b>112 713 804</b>



### Balanse

Beløp i: EDT	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 9	100 000	100 000
Overkurs	6	4 824 013	4 824 013
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 924 013</b>	<b>4 924 013</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	-329 612	144 205
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-329 612</b>	<b>144 205</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 594 401</b>	<b>5 068 218</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	6 795 411	6 929 718
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>6 795 411</b>	<b>6 929 718</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	4		
Obligasjonslån	4		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 7	65 000 000	65 000 000
Langsiktig konserngjeld	3	28 944 259	27 344 259
Øvrig langsiktig gjeld	4		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>93 944 259</b>	<b>92 344 259</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>100 739 669</b>	<b>99 273 977</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	1 388 889	704 225
Betalbar skatt	5		1 427 978
Skyldig offentlige avgifter		163 147	153 554
Utbytte	6		4 630 000
Kortsiktig konserngjeld	3	5 269 962	
Annen kortsiktig gjeld		156 862	1 455 852
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 978 860</b>	<b>8 371 610</b>



## Balanse

<b>Beløp i: EDT</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum gjeld		107 718 529	107 645 586
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>112 312 930</b>	<b>112 713 804</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 720537

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 653 620  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ENSJØHJØRNET AS  
Forretningsadresse: Drammensveien 161  
0277 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Elin Margrethe Hofsten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap 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, 08.08.2024



Organisasjonsnr: 919 653 620  
ENSJØHJØRNET AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: EDT	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		12 271 139	11 988 526
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 271 139</b>	<b>11 988 526</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
1	1 240 980	1 215 838	
Annen driftskostnad			
2	1 157 883	1 697 232	
<b>Sum kostnader</b>	<b>2 398 863</b>	<b>2 913 070</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 872 276</b>	<b>9 075 456</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			
	21 174	7 753	
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>21 174</b>	<b>7 753</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern			
3	1 611 691	868 192	
Annen rentekostnad			
4	3 619 921	2 267 663	
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>5 231 612</b>	<b>3 135 855</b>	
<b>Netto finans</b>	<b>-5 210 438</b>	<b>-3 128 102</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>skattekostnad</b>	<b>4 661 837</b>	<b>5 947 354</b>	
Skattekostnad på resultat	5	1 025 085	1 309 185
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>	<b>3 636 753</b>	<b>4 638 169</b>	
<b>Årsresultat</b>	<b>3 636 753</b>	<b>4 638 169</b>	
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>			
<b>minoritetsinteresser</b>	<b>3 636 753</b>	<b>4 638 169</b>	
<b>Totalresultat</b>	<b>3 636 753</b>	<b>4 638 169</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			
6		4 630 000	
Avsatt til annen egenkapital			
6	3 636 753	8 169	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>3 636 753</b>	<b>4 638 169</b>	



Organisasjonsnr: 919 653 620  
ENSJØHJØRNET AS

## BALANSE

Beløp i: EDT	Note	2023	2022	
<b>BALANSE - EIENDELER</b>				
<b>Anleggsmidler</b>				
<b>Immaterielle eiendeler</b>				
Utsatt skattefordel	5			
<b>Varige driftsmidler</b>				
Tomter, bygninger o.a.				
fast eiendom	1, 7	108 891 701	111 809 085	
Maskiner og anlegg	1, 7			
Skip og flytende				
installasjoner	7			
Driftsløsøre, inventar o.				
a. utstyr	1, 7			
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>108 891 701</b>	<b>111 809 085</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>				
Lån til foretak i samme				
konsern	3			
Lån til tilknyttet				
selskap og felles				
kontrollert virksomhet	3			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>108 891 701</b>	<b>111 809 085</b>	
<b>Omløpsmidler</b>				
<b>Varer</b>				
Prosjekter i arbeid	7, 8	3 254 313		
<b>Sum varer</b>		<b>3 254 313</b>		
<b>Fordringer</b>				
Kundefordringer				118 946
Andre kortsiktige				
fordringer		91 593	47 285	
Konsernfordringer	3			
<b>Sum fordringer</b>		<b>91 593</b>	<b>166 231</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter</b>				
<b>og lignende</b>				
Bankinnskudd, kontanter o.				
l.		75 323	738 488	
<b>Sum bankinnskudd,</b>				
<b>kontanter og lignende</b>		<b>75 323</b>	<b>738 488</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 421 228</b>	<b>904 719</b>	
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>112 312 930</b>	<b>112 713 804</b>	
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG</b>				
<b>GJELD</b>				



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 9	100 000	100 000
Overkurs	6	4 824 013	4 824 013
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 924 013</b>	<b>4 924 013</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	-329 612	144 205
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-329 612</b>	<b>144 205</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 594 401</b>	<b>5 068 218</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	6 795 411	6 929 718
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>6 795 411</b>	<b>6 929 718</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	4		
Obligasjonslån	4		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 7	65 000 000	65 000 000
Langsiktig konserngjeld	3	28 944 259	27 344 259
Øvrig langsiktig gjeld	4		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>93 944 259</b>	<b>92 344 259</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>100 739 669</b>	<b>99 273 977</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	1 388 889	704 225
Betalbar skatt	5		1 427 978
Skyldig offentlige avgifter		163 147	153 554
Utbytte	6		4 630 000
Kortsiktig konserngjeld	3	5 269 962	
Annen kortsiktig gjeld		156 862	1 455 852
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 978 860</b>	<b>8 371 610</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>107 718 529</b>	<b>107 645 586</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>112 312 930</b>	<b>112 713 804</b>



Organisasjonsnr: 919 653 620  
ENSJØHJØRNET AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Ensjøhjørnet AS

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ensjøhjørnet AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 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.

#### 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 intern kontroll 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.

#### 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Roar Svensbakken  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 55VK6-JDB1K-1WLC0-J32EU-YY05A-J008E



# 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."

## Roar Svensbakken

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-656341

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-19 19:55:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 55VK6-JDB1K-1WL00-J32EU-YY05A-J008E

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>



## Årsregnskap 2023 Ensjøhjørnet AS



## Resultatregnskap

### Ensjøhjørnet AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekter		12 271 139	11 988 526
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>12 271 139</b>	<b>11 988 526</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 240 980	1 215 838
Annen driftskostnad	2	1 157 883	1 697 232
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 398 863</b>	<b>2 913 070</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 872 276</b>	<b>9 075 456</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 174	7 753
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 611 691	868 192
Annen rentekostnad	4	3 619 921	2 267 663
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-5 210 438</b>	<b>-3 128 102</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 661 837</b>	<b>5 947 354</b>
Skattekostnad på resultat	5	1 025 085	1 309 185
<b>Årsresultat</b>		<b>3 636 753</b>	<b>4 638 169</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte	6	0	4 630 000
Avsatt til annen egenkapital	6	3 636 753	8 169
<b>Sum overføringer</b>		<b>3 636 753</b>	<b>4 638 169</b>



**Balanse**  
Ensjøhjørnet AS

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 7	108 891 701	111 809 085
Sum varige driftsmidler		<u>108 891 701</u>	<u>111 809 085</u>
Sum anleggsmidler		<u>108 891 701</u>	<u>111 809 085</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Prosjekter i arbeid	7, 8	3 254 313	0
Sum varer		<u>3 254 313</u>	<u>0</u>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	118 946
Andre kortsiktige fordringer		91 593	47 285
Sum fordringer		<u>91 593</u>	<u>166 231</u>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		75 323	738 488
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>75 323</u>	<u>738 488</u>
Sum omløpsmidler		<u>3 421 228</u>	<u>904 719</u>
Sum eiendeler		<u>112 312 930</u>	<u>112 713 804</u>



## Balanse

### Ensjøhjørnet AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 9	100 000	100 000
Overkurs	6	4 824 013	4 824 013
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 924 013</b>	<b>4 924 013</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	-329 612	144 205
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-329 612</b>	<b>144 205</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 594 401</b>	<b>5 068 218</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	5	6 795 411	6 929 718
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>6 795 411</b>	<b>6 929 718</b>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	3	28 944 259	27 344 259
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 7	65 000 000	65 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>93 944 259</b>	<b>92 344 259</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	3	1 388 889	704 225
Betalbar skatt	5	0	1 427 978
Skyldig offentlige avgifter		163 147	153 554
Utbytte	6	0	4 630 000
Kortsiktig konserngjeld	3	5 269 962	0
Annen kortsiktig gjeld		156 862	1 455 852
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 978 860</b>	<b>8 371 610</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>107 718 529</b>	<b>107 645 586</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>112 312 930</b>	<b>112 713 804</b>

Oslo, \_\_\_\_\_  
Styret i Ensjøhjørnet AS

  
Per Kristian Sørli  
styreleder

  
Hans Petter Borge Semmelmann  
styremedlem



## Noter til regnskapet 2023

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

### Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

### Varige driftsmidler

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

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Varer

Egent ilvirkede ferdigvarer og varer under t ilvirkning vurderes t il variabel t ilvirkningskost

### Fordringer

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

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt 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.



## Noter til regnskapet 2023

### Note 1 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg	Teknisk anlegg/ inventar	Prosjekt ny bolig/ oppgradering	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	87 540 542	53 618 700	9 066 249	1 649 420	151 874 911
Tilgang/avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	87 540 542	53 618 700	9 066 249	1 649 420	151 874 911
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	0	33 294 787	8 486 229	1 202 194	42 983 210
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b>87 540 542</b>	<b>20 323 913</b>	<b>580 020</b>	<b>447 226</b>	<b>108 891 701</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>0</b>	<b>1 066 092</b>	<b>96 660</b>	<b>78 228</b>	<b>1 240 980</b>
Avskrivningssats		2 %	6-20 %	0-10 %	

### Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2023.

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

#### OTP

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

### Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld	2023	2022
Langsiktig gjeld Selmer Eiendom AS	28 944 259	27 344 259
Leverandørgjeld Selmer Eiendom AS	878 825	-374 584
Avgitt konsernbidrag	5 269 962	0

Kostnadsførte renter på langsiktig gjeld i 2023 er på kr 1 611 691.

Mellomværende er renteberegnet til markedsvilkår



## Noter til regnskapet 2023

### Note 4 Langsiktig gjeld

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	65 000 000	65 000 000
<b>Sum</b>	<b>65 000 000</b>	<b>65 000 000</b>

Kostnadsførte renter på langsiktig gjeld i 2023 er på kr 3 619 921.

### Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 159 392	1 427 978
Endring i utsatt skattefordel	-134 307	-118 793
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 025 085</b>	<b>1 309 185</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	4 661 837	5 947 354
Permanente forskjeller	-2 363	3 489
Endring i midlertidige forskjeller	610 488	539 968
Avgitt konsernbidrag	-5 269 962	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>6 490 811</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 159 392	1 427 978
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 159 392	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>1 427 978</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	3 493 857	4 104 345	610 488
<b>Sum</b>	<b>3 493 857</b>	<b>4 104 345</b>	<b>610 488</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>3 493 857</b>	<b>4 104 345</b>	<b>610 488</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>768 648</b>	<b>902 956</b>	<b>134 307</b>
Utsatt skatt av merverdier	6 026 762	6 026 762	0
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>6 795 411</b>	<b>6 929 718</b>	<b>134 307</b>

### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	100 000	4 824 013	144 205	5 068 218
Avgitt Konsernbidrag	0		-4 110 570	-4 110 570
Årets resultat			3 636 753	3 636 753
<b>Pr 31.12</b>	<b>100 000</b>	<b>4 824 013</b>	<b>-329 612</b>	<b>4 594 401</b>



## Noter til regnskapet 2023

### Note 7 Pantstillelser

Selskapet har stilt eiendommene som sikkerhet for ekstern gjeld til kredittinstitusjoner. I hver av eiendommene har DNB en pantobligasjon pålydende MNOK 700, bokført verdi av pantsatte eiendeler er kr 108 891 701.

Det foreligger en tinglyst utbyggingsavtale med Oslo Kommune som rettighetshaver. I den forbindelse er det tinglyst et pantedokument stort kr 9 552 600.

### Note 8 Prosjekt i arbeid

	2023
Anskaffelseskost 01.01.	1 676 403
Tilgang	1 577 910
Anskaffelseskost 31.12.	3 254 313
Bokført verdi	3 254 313

### Note 9 Antall aksjer, aksjeeiere m

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

Aksjonærer:	Antall aksjer	Eierandel
Selmer Eiendom AS	1 000	100 %

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.