



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: 31.03.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 15.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		10 524 998	10 845 045
Sum inntekter		10 524 998	10 845 045
Kostnader			
Varekostnad			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 996 596	1 973 000
Annen driftskostnad	2	1 843 651	1 560 206
Sum kostnader		3 840 247	3 533 206
Driftsresultat		6 684 751	7 311 839
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 516	1 239
Sum finansinntekter		29 516	1 239
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 054 397	880 686
Annen rentekostnad		2 031 521	1 410 611
Sum finanskostnader		3 085 918	2 291 297
Netto finans		-3 056 403	-2 290 058
Ordinært resultat før skattekostnad		3 628 348	5 021 782
Skattekostnad på ordinært resultat	6	798 237	1 084 962
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 830 111	3 936 820
Årsresultat		2 830 111	3 936 820
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 830 111	3 936 820
Totalresultat		2 830 111	3 936 820
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		2 800 000	3 900 000
Avsatt til annen egenkapital		30 111	36 820



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum overføringer og disponeringer	7	2 830 111	3 936 820



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5, 8	113 860 087	115 782 195
Maskiner og anlegg	3, 5		
Skip og flytende installasjoner	5		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 5		
Sum varige driftsmidler		113 860 087	115 782 195
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4		
Sum anleggsmidler		113 860 087	115 782 195
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	5		
Fordringer			
Kundefordringer	5	-52 209	288 800
Andre kortsiktige fordringer		-3 206	41 666
Konsernfordringer	4		
Sum fordringer		-55 415	330 466
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 818 899	280 321
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 818 899	280 321
Sum omløpsmidler		1 763 484	610 787
SUM EIENDELER		115 623 571	116 392 983



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 7	100 000	100 000
Overkurs	7	4 824 013	4 824 013
Sum innskutt egenkapital		4 924 013	4 924 013
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	66 931	36 820
Sum opptjent egenkapital		66 931	36 820
Sum egenkapital		4 990 943	4 960 832
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	7 309 449	7 567 829
Sum avsetninger for forpliktelser		7 309 449	7 567 829
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	65 000 000	65 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	34 254 653	33 200 536
Sum annen langsiktig gjeld		99 254 652	98 200 535
Sum langsiktig gjeld		106 564 101	105 768 364
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Leverandørgjeld		113 108	206 034
Betalbar skatt	6	1 056 618	1 405 486
Skyldig offentlige avgifter			73 895
Utbytte	7	2 800 000	3 900 000
Kortsiktig konserngjeld	4		
Annen kortsiktig gjeld		98 800	78 371
Sum kortsiktig gjeld		4 068 526	5 663 786
Sum gjeld		110 632 627	111 432 151



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		115 623 571	116 392 983



Årsregnskap 2019
Ensjøveien 2 AS



Resultatregnskap

Ensjøveien 2 AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Salgsinntekt		10 524 998	10 845 045
Sum driftsinntekter		10 524 998	10 845 045
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 996 596	1 973 000
Annen driftskostnad	2	1 843 651	1 560 206
Sum driftskostnader		3 840 247	3 533 206
Driftsresultat		6 684 751	7 311 839
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 516	1 239
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 054 397	880 686
Annen rentekostnad		2 031 521	1 410 611
Resultat av finansposter		-3 056 403	-2 290 058
Ordinært resultat før skattekostnad		3 628 348	5 021 782
Skattekostnad på ordinært resultat	6	798 237	1 084 962
Årsresultat		2 830 111	3 936 820
Overføringer			
Avsatt til utbytte		2 800 000	3 900 000
Avsatt til annen egenkapital		30 111	36 820
Sum overføringer	7	2 830 111	3 936 820



Balanse
Ensjøveien 2 AS

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5, 8	113 860 087	115 782 195
Sum varige driftsmidler		<u>113 860 087</u>	<u>115 782 195</u>
Sum anleggsmidler		<u>113 860 087</u>	<u>115 782 195</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	5	-52 209	288 800
Andre kortsiktige fordringer		-3 206	41 666
Sum fordringer		<u>-55 415</u>	<u>330 466</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 818 899	280 321
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>1 818 899</u>	<u>280 321</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 763 484</u>	<u>610 787</u>
Sum eiendeler		<u>115 623 571</u>	<u>116 392 983</u>




Balanse

Ensjøveien 2 AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	1, 7	100 000	100 000
Overkurs	7	4 824 013	4 824 013
Sum innskutt egenkapital		4 924 013	4 924 013
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	66 931	36 820
Sum opptjent egenkapital		66 931	36 820
Sum egenkapital		4 990 943	4 960 832
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	7 309 449	7 567 829
Sum avsetning for forpliktelser		7 309 449	7 567 829
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	65 000 000	65 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	34 254 653	33 200 536
Sum annen langsiktig gjeld		99 254 652	98 200 535
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		113 108	206 034
Betalbar skatt	6	1 056 618	1 405 486
Skyldig offentlige avgifter		0	73 895
Utbytte	7	2 800 000	3 900 000
Annen kortsiktig gjeld		98 800	78 371
Sum kortsiktig gjeld		4 068 526	5 663 786
Sum gjeld		110 632 627	111 432 151
Sum egenkapital og gjeld		115 623 571	116 392 983

Oslø, 31.03.20
Styret i Ensjøveien 2 AS


Fredrik Selmer
styreleder


Jens Petter Selmer
styremedlem



Noter til regnskapet 2019

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.

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 2019

Note 1 Antall aksjer, aksjeeiere m

<u>Aksjekapital</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Balansført</u>
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000

Aksjekapitalen eies av følgende aksjonærer:

<u>Aksjonærer:</u>	<u>Antall aksjer</u>	<u>Eierandel</u>
Selmer Eiendom AS	1 000	100 %

Selskapet har en aksjeklasse og alle aksjer har lik stemmerett.



Noter til regnskapet 2019

Note 2 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det er ikke utbetalt ytelser til styret eller ledende personer i 2019.

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.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for 2019 utgjør kr 27 750,- ekskl.mva.

Lovpålagt revisjon	12 800
Andre tjenester	14 950
Sum honorar til revisor	27 750

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg	Teknisk anlegg/ inventar	Prosjekt ny bolig/ oppdragering	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	87 540 542	53 618 700	9 066 249	662 587	150 888 078
Tilgang/avgang	0	0	0	74 487	74 487
Anskaffelseskost 31.12	87 540 542	53 618 700	9 066 249	737 074	150 962 565
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	0	29 005 267	7 982 836	114 375	37 102 478
Balanseført verdi 31.12	87 540 542	24 613 433	1 083 413	622 700	113 860 087
Årets avskrivninger	0	1 072 380	884 400	39 816	1 996 596
Avskrivningssats	0 %	2 %	6-20 %	0-10 %	

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2019
Langsiktige fordringer	0
Gjeld	2019
Langsiktig gjeld Selmer Eiendom AS	34 254 653

Kostnadsførte renter på langsiktig gjeld i 2019 er på kr 1 054 397.

Ensjøveien 2 AS

Side 7



Noter til regnskapet 2019

Note 5 Pantstillelser

Selskapet har stilt driftsmidler som sikkerhet for gjeld opptatt av Selmer Eiendom AS. I hver av eiendommene har DNB en pantobligasjon pålydende MNOK 500, bokført verdi av pantsatte eiendeler er kr 115 782 195.

Det foreligger en tinglyst utbyggingsavtale med Oslo Kommune som rettighetshaver. I den forbindelse er det tinglyst et pantedokument stort kr 9.552.600.

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 056 617	1 405 486
Endring i utsatt skatt	-258 380	-320 524
Skattekostnad ordinært resultat	798 237	1 084 962
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	3 628 348	5 021 782
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 174 456	1 089 025
Skattepliktig inntekt	4 802 804	6 110 807
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 056 618	1 405 486
Sum betalbar skatt i balansen	1 056 618	1 405 486

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

	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	5 830 394	7 004 850	1 174 456
Sum	5 830 394	7 004 850	1 174 456

Utsatt skatt (22 %)	1 282 687	1 541 067	258 380
Utsatt skatt av merverdier på tomter	6 026 762	6 026 762	0
Utsatt skatt (22 %)	7 309 449	7 567 829	258 380



Noter til regnskapet 2019

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	100 000	4 824 013		36 820	4 960 832
Årets resultat				2 830 111	2 830 111
Avsatt utbytte		0	0	-2 800 000	-2 800 000
Pr 31.12	100 000	4 824 013		66 931	4 990 944

Note 8 Merverdianalyse

	Selmer Eiendom Gladengen	Ensjøgården AS
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	12 548 967	8 760 828
Henførbart merverdi tomt	53 451 033	35 039 172
Sum	66 000 000	43 800 000

Henførbart merverdi er nettobeløp etter skatt. I regnskapet er merverdi oppført inklusive nåverdi av utsatt skatt.



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ensjøveien 2 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ensjøveien 2 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

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



Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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.

BDO AS

Roar Svensbakken
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: A612-G7FNB-GTN17-7KGDL-5A2JH-06EJ



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

2020-04-01 09:33:37Z



Penneo Dokumentnøkkel: A6Jf2-G7FNB-GTNI7-7KGDL-5A2JH-06EJ

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>