



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 910 353  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ENATA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Billingstadsletta 83  
1396 BILLINGSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Espen Kleivmark  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.08.2021

### 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, 30.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 915 732	1 710 274
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 915 732</b>	<b>1 710 274</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			36 900
Avskrivning på varige driftsmidler	2	4 552	
Annen driftskostnad	9	4 460 486	5 141 384
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 465 037</b>	<b>5 178 284</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 549 305</b>	<b>-3 468 010</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	8 256 927	6 444 628
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	321 818	417 645
Annen renteinntekt	5	631 760	909 634
Annen finansinntekt		3 861	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 214 367</b>	<b>7 771 907</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	53 448	864 179
Annen rentekostnad	11	3 235 560	51 610
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 289 008</b>	<b>915 789</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 925 359</b>	<b>6 856 118</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 376 054</b>	<b>3 388 108</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	1 052 915	-641 856
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 323 139</b>	<b>4 029 964</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 323 139</b>	<b>4 029 964</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 323 139</b>	<b>4 029 964</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	2 323 139	4 029 964



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sum overføringer og disponeringer		2 323 139	4 029 964



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8		1 052 915
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>1 052 915</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	22 758	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>22 758</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	1,3,4	130 473 199	130 473 199
Investeringer i tilknyttet selskap	3	4 796 751	7 428 484
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	8 936 106	8 434 402
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>144 206 056</b>	<b>146 336 085</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>144 228 814</b>	<b>147 389 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		439 509	89 239
Konsernfordringer	5	17 254 916	6 760 500
<b>Sum fordringer</b>		<b>17 694 425</b>	<b>6 849 739</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	951 547	20 812 592
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>951 547</b>	<b>20 812 592</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>18 645 972</b>	<b>27 662 331</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>162 874 786</b>	<b>175 051 331</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6,7	2 976 311	2 976 311
Beholdning av egne aksjer	6	-1 635 309	-1 635 309
Overkurs	6	121 010 689	121 010 689
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>122 351 691</b>	<b>122 351 691</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	27 172 577	24 849 438
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>27 172 577</b>	<b>24 849 438</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>149 524 268</b>	<b>147 201 129</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	6 100 000	7 100 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 100 000</b>	<b>7 100 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 100 000</b>	<b>7 100 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		63 494	561 587
Kortsiktig konserngjeld	5	2 584 899	4 899 339
Annen kortsiktig gjeld		4 602 125	15 289 275
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 250 518</b>	<b>20 750 201</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 350 518</b>	<b>27 850 201</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>162 874 786</b>	<b>175 051 331</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 681495

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 910 353  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ENATA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Billingstadsletta 83  
1396 BILLINGSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Espen Kleivmark  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.08.2021

#### 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, 08.09.2021

---

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: 994 910 353  
ENATA EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 915 732	1 710 274
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 915 732</b>	<b>1 710 274</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			36 900
Avskrivning på varige driftsmidler	2	4 552	
Annen driftskostnad	9	4 460 486	5 141 384
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 465 037</b>	<b>5 178 284</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 549 305</b>	<b>-3 468 010</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	8 256 927	6 444 628
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	321 818	417 645
Annen renteinntekt	5	631 760	909 634
Annen finansinntekt		3 861	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 214 367</b>	<b>7 771 907</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	53 448	864 179
Annen rentekostnad	11	3 235 560	51 610
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 289 008</b>	<b>915 789</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 925 359</b>	<b>6 856 118</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 376 054</b>	<b>3 388 108</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	1 052 915	-641 856
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 323 139</b>	<b>4 029 964</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 323 139</b>	<b>4 029 964</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 323 139</b>	<b>4 029 964</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	2 323 139	4 029 964
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 323 139</b>	<b>4 029 964</b>





Organisasjonsnr: 994 910 353  
ENATA EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8		1 052 915
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>1 052 915</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	22 758	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>22 758</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	1,3,4	130 473 199	130 473 199
Investeringer i tilknyttet selskap	3	4 796 751	7 428 484
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	8 936 106	8 434 402
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>144 206 056</b>	<b>146 336 085</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>144 228 814</b>	<b>147 389 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		439 509	89 239
Konsernfordringer	5	17 254 916	6 760 500
<b>Sum fordringer</b>		<b>17 694 425</b>	<b>6 849 739</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	951 547	20 812 592
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>951 547</b>	<b>20 812 592</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>18 645 972</b>	<b>27 662 331</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>162 874 786</b>	<b>175 051 331</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Selskapskapital	6,7	2 976 311	2 976 311
Beholdning av egne aksjer	6	-1 635 309	-1 635 309
Overkurs	6	121 010 689	121 010 689
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>122 351 691</b>	<b>122 351 691</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	27 172 577	24 849 438
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>27 172 577</b>	<b>24 849 438</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>149 524 268</b>	<b>147 201 129</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	6 100 000	7 100 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 100 000</b>	<b>7 100 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 100 000</b>	<b>7 100 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		63 494	561 587
Kortsiktig konserngjeld	5	2 584 899	4 899 339
Annen kortsiktig gjeld		4 602 125	15 289 275
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 250 518</b>	<b>20 750 201</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 350 518</b>	<b>27 850 201</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>162 874 786</b>	<b>175 051 331</b>



Organisasjonsnr: 994 910 353  
ENATA EIENDOM 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	228947.00	13.00	2976311.00

  

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Enata Eiendom AS	125793.00	54.94%	Ordinære aksjer
Storli AS	51577.00	22.53%	Ordinære aksjer
Divel Gruppen AS	51577.00	22.53%	Ordinære aksjer

  

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	228947.00	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

## Note

### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap



<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Rosenvinge Park AS, Asker	100.00%	100.00%	92867.00	-972269.00
Lilleeng AS, Asker	100.00%	100.00%	70355297.00	1481516.00
Skofabrikken Moss AS, Asker	100.00%	100.00%	2977455.00	750549.00
Amsrudveien 2-4 Eiendom AS, Asker	100.00%	100.00%	17460757.00	310343.00
Forum Moss AS, Moss	66.50%	66.50%	14592519.00	-380068.00
Rosenvinge Park Felt 2B AS, Moss	50.00%	50.00%	15186841.00	-74849.00



**Årsregnskap 2020  
for**

**Enata Eiendom AS**

**Foretaksnr. 994910353**



## Enata Eiendom AS

## Resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	1 915 732	1 710 274
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 915 732</b>	<b>1 710 274</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad		0	36 900
Avskrivning på varige driftsmidler	2	4 552	0
Annen driftskostnad	9	4 460 486	5 141 384
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 465 037</b>	<b>5 178 284</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(2 549 305)</b>	<b>(3 468 010)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	8 256 927	6 444 628
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	5	321 818	417 645
Annen renteinntekt	5	631 760	909 634
Annen finansinntekt		3 861	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 214 367</b>	<b>7 771 907</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	5	53 448	864 179
Annen rentekostnad	11	3 235 560	51 610
Annen finanskostnad		0	(0)
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 289 008</b>	<b>915 789</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>5 925 359</b>	<b>6 856 118</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>3 376 054</b>	<b>3 388 108</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	1 052 915	(641 856)
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>2 323 139</b>	<b>4 029 964</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 323 139</b>	<b>4 029 964</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	2 323 139	4 029 964
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>2 323 139</b>	<b>4 029 964</b>



## Enata Eiendom AS

## Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	0	1 052 915
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>1 052 915</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	22 758	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>22 758</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	1,3,4	130 473 199	130 473 199
Investeringer i tilknyttet selskap	3	4 796 751	7 428 484
Lån til tilknyttet selskap	5	8 936 106	8 434 402
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>144 206 056</b>	<b>146 336 085</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>144 228 814</b>	<b>147 389 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap	5	17 254 916	6 760 500
Andre kortsiktige fordringer		439 509	89 239
<b>Sum fordringer</b>		<b>17 694 425</b>	<b>6 849 739</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	951 547	20 812 592
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>18 645 972</b>	<b>27 662 331</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>162 874 786</b>	<b>175 051 331</b>



Enata Eiendom AS

**Balanse pr. 31.12.2020**

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6,7	2 976 311	2 976 311
Egne aksjer	6	(1 635 309)	(1 635 309)
Overkurs	6	121 010 689	121 010 689
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>122 351 691</b>	<b>122 351 691</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	27 172 577	24 849 438
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>27 172 577</b>	<b>24 849 438</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>149 524 268</b>	<b>147 201 129</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	6 100 000	7 100 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 100 000</b>	<b>7 100 000</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 100 000</b>	<b>7 100 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
<b>Leverandørgjeld</b>			
Leverandørgjeld		63 494	561 587
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	5	2 584 899	4 899 339
Annen kortsiktig gjeld		4 602 125	15 289 275
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>7 250 518</b>	<b>20 750 201</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>13 350 518</b>	<b>27 850 201</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>162 874 786</b>	<b>175 051 331</b>

Asker / - 2021

Jon Sæther Storli  
StyrelederEspen Klevmark  
Styremedlem

Årsregnskap for Enata Eiendom AS

Organisasjonsnr. 994910353



## Enata Eiendom AS

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

#### Gjeldende regnskapsregler

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med reglene for små foretak i regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapsprinsippene er anvendt konsistent i regnskapsåret. Selskapet har anvendt reglene om fritak for utarbeidelse av styrets årsberetning for små foretak. Det har ikke vært endringer i regnskapsreglene i regnskapsåret som har hatt betydning for regnskapet.

#### Inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden og salg av eventuelle tjenester inntektsføres når tjenesten utføres. Inntekter som knytter seg til fremtidige tjenester balanseføres som uopptjent inntekt og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Renteinntekter resultatføres i den perioden de er påløpt.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. 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.

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap. Overstiger utbytte/konsernbidrag andel tilbakeholdt resultat etter kjøpet, regnskapsføres den overskytende del som tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene trekkes da fra regnskapsført verdi av investeringene i balansen.

#### 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 fordringer.

#### Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskaper regnskapet inntektsføres som annen finansinntekt. Neste års avdrag på langsiktig gjelder klassifisert som langsiktig gjeld.

#### Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt skattemessig fremførbart underskudd ved utgangen av regnskapsåret. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsattskattefordel er presentert netto i balansen. Utsatt skattefordel balanseføres bare når det ansees sannsynlig at den kan anvendes.

#### Prinsipper for klassifisering og vurdering 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 gjelder tilsvarende kriterier lagt til grunn.

#### Likvider

Likvider består av bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.



## Note 2 Varige driftsmidler

	Inventar og utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2020	0	0
- Avgang	0	0
+ Tilgang	27 310	27 310
Anskaffelseskost 31.12.2020	27 310	27 310
Akk. Avskrivninger 01.01.2020	0	0
+ Ordinære avskrivninger	-4 552	-4 552
Akk. Avskrivninger 31.12.2020	-4 552	-4 552
Bokført verdi	22 758	22 758
Avskrivningsrate	20 %	

## Note 3 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

Enata Eiendom AS har direkte eierandeler i følgende selskaper:	Ervervsår aksje (eieend.)	Forretnings-kontor	Eierandel	Egenkapital (100 %)	Resultat (100 %)	Balanseført verdi
<b>Datterselskap:</b>						
Rosenvinge Park AS	2014	Asker	100,0 %	92 867	-972 269	3 082 521
Lilleeng AS	2013	Asker	100,0 %	70 355 297	1 481 516	83 980 261
Skofabrikken Moss AS	2020	Asker	100,0 %	2 977 455	750 549	46 524
Amsrudveien 2-4 Eiendom AS	2006	Asker	100,0 %	17 460 757	310 343	18 784 079
Forum Moss AS	2014	Moss	66,5 %	14 592 519	-380 068	15 269 645
Rosenvinge Park Felt 2B AS	2018	Moss	50,0 %	15 186 841	-74 849	9 310 170
Sum datterselskaper						130 473 199
<b>Andre:</b>						
Jarlsberg Eiendomsselskap Holding AS	2010	Holmestrand	22,5 %	N/A	N/A	4 446 751
Payrest Norge AS	2019	Moss	8,57 %	N/A	N/A	350 000
<b>SUM</b>						<b>4 796 751</b>

Rosenvinge Park Felt 1 AS er avviklet i 2020. Det er mottatt et avviklingsutbytte på kr 8 256 927

## Note 4 Pantstillelser og garantier m.v.

Det er gitt pant i følgende eiendommer:

Eiendom	Gnr/Bnr	Kommune	Hjemmelshaver	Bokført verdi	Pantthaver	Gjeld	Beløp pant
Lilleengveien 8	2/2226	Moss	Lilleeng AS	259 530 605	Nordea Bank AB	169 750 000	235 280 000
Tor Sørnes vei 19	2/2923	Moss	Skofabrikken Moss AS	11 587 719	Nordea Bank AB	14 720 000	14 720 000
Amsrudveien 2-4	69/550,798	Gjøvik	Amsrudveien 2-4 Eiendom AS	46 791 974	Nordea Bank AB	28 583 337	45 000 000
Rosenvinges vei 24-28 m.fl.	2/2929	Moss	Rosenvinge Park AS	12 848 065	DNB Bank ASA	13 500 000	150 000 000
Trivingsveien 3-7 m.fl.	2/2230,2234	Moss	Forum Moss AS	66 212 610	DNB Bank ASA	46 000 000	125 000 000
<b>Sum</b>				<b>396 970 973</b>		<b>272 553 337</b>	<b>570 000 000</b>

Enata Eiendom AS har gitt en selvskyldner kaasjon til Nordea ifb med lånet i Lilleeng AS på 250 000 000,- til fordel for Nordea.

Det er i tillegg gitt pant i aksjene i datterselskapene:

Foretaksnavn	Org. Nr	Eid av	Pantthaver
Rosenvinge Park AS	914 397 367	Enata Eiendom AS	DNB Bank ASA

Det er stillet følgende kausjoner:

Kausjonist	Kausjonert for	Org. Nr	Til fordel for	Gjeld	Beløp
Enata Eiendom AS	Amsrudveien 2-4 Eiendom AS	989 889 362	Nordea Bank AB	28 583 337	35 000 000
Enata Eiendom AS	Rosenvinge Park AS	914 397 367	DNB Bank ASA	13 500 000	24 600 000
<b>Sum</b>				<b>42 083 337</b>	<b>59 600 000</b>

## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	17 254 916	6 760 500		
Tilknyttet selskap			8 936 106	8 434 402
<b>Sum</b>	<b>17 254 916</b>	<b>6 760 500</b>	<b>8 936 106</b>	<b>8 434 402</b>
	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	2 584 899	4 899 339		
<b>Sum</b>	<b>2 584 899</b>	<b>4 899 339</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Selskapet har langsiktig gjeld til aksjonær Storli AS - NOK 6 100 000. Denne gjelden er ikke renteberegnet.

## Note 6 Egenkapital

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2020	2 976 311	-1 635 309	121 010 689	24 849 438	0	147 201 129
Årets resultat				2 323 139	0	2 323 139
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>2 976 311</b>	<b>-1 635 309</b>	<b>121 010 689</b>	<b>27 172 577</b>	<b>0</b>	<b>149 524 268</b>



## Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

### Selskapet

#### Aksjekapital

Aksjekapitalen på kr 2 976 911 består av 228 947 aksjer à kr 13. Alle aksjer har like rettigheter.

Oversikt over de største aksjonærene pr 31.12.2020	Antall aksjer	Eierandel
Enata Eiendom AS	125 793	55 %
Storli AS	51 577	23 %
EK Invest III AS	51 577	23 %
<b>Sum</b>	<b>228 947</b>	<b>100,00 %</b>

Styremedlem Jon Storli er eneaksjonær i Storli AS

Styremedlem og daglig leder Espen Kleivmark er eneaksjonær i EK Invest III AS gjennom Divel Gruppen AS

## Note 8 Skatt

	2020 NOK	2019 NOK
<b>Spesifikasjon av årets skattegrunnlag</b>		
Resultat før skatt	3 376 054	3 388 108
Permanente forskjeller	-8 250 980	-6 305 634
Endring midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	-3 641	0
Resultat før anvendelse av fremførbart underskudd	<b>-4 878 568</b>	<b>-2 917 526</b>
<b>Årets skattedkostnad fremkommer slik:</b>		
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	1 052 915	-641 856
<b>Årest skattedkostnad</b>	<b>1 052 915</b>	<b>-641 856</b>
<b>Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:</b>		
Årets betalbare skatt i balansen	0	0
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2020	2019
Anleggsmidler	3 641	0
Fordringer	-566 672	-566 672
Sum midlertidige forskjeller	<b>-563 031</b>	<b>-566 672</b>
Underskudd til framføring	-9 097 876	-4 219 308
Andre forskjeller som påvirker utsatt skatt	0	0
<b>Sum</b>	<b>-9 660 907</b>	<b>-4 785 980</b>
Netto utsatt skattefordel (22%), balanseføres ikke	-2 125 399	-1 052 915

## Note 9 Lønnskostnader og Andre driftskostnader

Det har ikke vært ansatte i Enata Eiendom AS eller noen av datterselskapene i 2020. Det er følgelig ingen plikt til å ha tjenestepensjonsordning iht. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Daglig leder i Enata Eiendom AS er ansatt i selskapet Divel Gruppen AS og mottar lønn fra dette selskapet. Enata Eiendom AS faktureres for disse tjenestene.

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

### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor fordeler seg på følgende områder (beløpene er etter forholdsmessig fradrag for mva):

	2 020	2 019
Lovpålagt revisjon	85 643	249 404
<b>Sum</b>	<b>85 643</b>	<b>249 404</b>

## Note 10 Bundne bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd eller trekkrettigheter. De fleste av selskapene har pantelån med restriksjoner knyttet til disponeringen av selskapets likviditet.

Bankinnskudd NOK 100 069 i SØA er bundet 31 dager løpende.



## Note 11 Låneoversikt og renteswapper

Gjelden er fordelt på følgende selskap:

Selskap	Långiver	Lånetype	Opprinnelig lånebeløp	Saldo 31.12.2020	Forfall
Forum Moss	DNB Bank ASA	Pantelån	46 000 000	46 000 000	22.02.2022
Amsrudveien 2-4 Eiendom AS	Nordea Bank ASA	Pantelån	35 000 000	28 583 337	31.12.2022
Rosenvinge Park AS	DNB Bank ASA	Pantelån	13 500 000	13 500 000	01.06.2020
Lilleeng AS	Nordea Bank AB	Pantelån	175 000 000	159 750 000	30.06.2024
Skofabrikken Moss AS	Nordea Bank AB	Pantelån	15 000 000	14 720 000	30.06.2024
<b>Sum</b>			<b>285 500 000</b>	<b>272 553 337</b>	

## Rentebytteavtaler (Renteswapper)

Selskap	Bank	Hovedstol	Mottar	Betaler	Forfall
Amsrudveien 2-4 Eiendom AS	Nordea	11 300 000	Flytende	4,59%	30.09.2021
<b>Sum</b>		<b>11 300 000</b>			

Enata Eiendom AS kjøpte en rentekorridor i mai 2018

Motpart	DNB
Løpetid	10 år
Rentecap	NIBOR 4,59%
Rentefloor	NIBOR 1,00%
Beregningsgrunnlag	100 000 000
Markedsverdi pr 31.12.2020	-2 413 834

Rentekorridoren er behandlet som et finansielt frittslående instrument og betalte/mottatte renter bokføres når de påløper.

Instrumentet er ikke balanseført i regnskapet, men dersom rente-instrumentet har negativ verdi blir det avsatt en forpliktelse i regnskapet, negativ markedsverdi per 31.12.2020 er avsatt.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 8 pages before this page  
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

**Jon Sæther Storli**

b285e8e1-6a46-4730-9433-4547a07ddb05 - 2021-08-17 14:35:50 UTC +03:00  
BankID - a284caa5-47ce-417c-9479-c2b6fb5a406d - NO

**Espen Klevmark**

407508ac-07ce-4bf2-87ed-7f2b414b7221 - 2021-08-17 16:43:46 UTC +03:00  
BankID - f90f2893-edc4-445d-86d0-7960805f921b - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/8087c4ee-c5c3-4be3-a172-d2f7a5f285f7>

**VISMA Sign**  
www.vismasign.com



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Enata Eiendom AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo  
Pb 1312 Vikka, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Enata Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 323 139. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise 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 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 med revisjonen 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>

## THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: 2GFV0-570ZE-NKYGH-LSJOP-OMJGV-8AXYK



Revisors beretning 2020 for Enata Eiendom AS



#### 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 17. august 2021  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2GFV0-5702E-NKYGH-LSJ0P-0MjGV-8AXYK



# 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."

## Per-Henning Schulz Lie

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 88.88.xxx.xxx

2021-08-19 14:57:37Z



Penneo Dokumentnøkkel: 2GFV0-570ZE-NKYGH-LSJOP-OMJGV-8AXYK

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>