



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 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: Åge Hellem
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2021

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, 23.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Prosjektinntekt	6		
Kostnader			
Prosjektkostnad	6		
Lønnskostnad	5		
Konserninterne tjenester			13 500
Annen driftskostnad	5	83 289	24 799
Sum kostnader		83 289	38 299
Driftsresultat		-83 289	-38 299
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		12	143 168
Annen renteinntekt		15	21
Sum finansinntekter		27	143 189
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 109 934	3 381 557
Annen rentekostnad		13	469 136
Sum finanskostnader		3 109 947	3 850 693
Netto finans		-3 109 919	-3 707 504
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 193 208	-3 745 803
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-702 506	-824 077
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 490 702	-2 921 726
Årsresultat	3	-2 490 702	-2 921 726
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 490 702	-2 921 726
Totalresultat		-2 490 702	-2 921 726
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-2 490 702	-2 921 726
Sum overføringer og disponeringer		-2 490 702	-2 921 726



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 526 583	824 077
Sum immaterielle eiendeler		1 526 583	824 077
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		67 044 771	67 044 771
Sum finansielle anleggsmidler		67 044 771	67 044 771
Sum anleggsmidler		68 571 354	67 868 848
Omløpsmidler			
Varer			
Fast eiendom under utvikling	6	7 562 415	3 354 766
Sum varer		7 562 415	3 354 766
Fordringer			
Opptjente prosjektinntekter	6		
Konsernfordringer	7		1 480 559
Sum fordringer			1 480 559
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			6 418
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			6 418
Sum omløpsmidler		7 562 415	4 841 743
SUM EIENDELER		76 133 769	72 710 591
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	30 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen innskutt egenkapital		1 154 836	
Sum innskutt egenkapital		1 184 836	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 921 726	
Udekket tap		3 651 110	2 927 298
Sum opptjent egenkapital		-6 572 837	-2 927 298
Sum egenkapital	3	-5 388 001	-2 897 298
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	76 051 559	
Sum annen langsiktig gjeld		76 051 559	
Sum langsiktig gjeld		76 051 559	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			447 767
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	7	5 470 210	75 160 122
Sum kortsiktig gjeld		5 470 210	75 607 889
Sum gjeld		81 521 769	75 607 889
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 133 769	72 710 591



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 524596

Enheten

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

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: Åge Hellem
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2021

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, 22.07.2021

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: 917 574 979
ENSJØVEIEN 4 UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Prosjektinntekt	6		
Kostnader			
Prosjektkostnad	6		
Lønnskostnad	5		
Konserninterne tjenester			13 500
Annen driftskostnad	5	83 289	24 799
Sum kostnader		83 289	38 299
Driftsresultat		-83 289	-38 299
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		12	143 168
Annen renteinntekt		15	21
Sum finansinntekter		27	143 189
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 109 934	3 381 557
Annen rentekostnad		13	469 136
Sum finanskostnader		3 109 947	3 850 693
Netto finans		-3 109 919	-3 707 504
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-702 506	-824 077
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 490 702	-2 921 726
Årsresultat	3	-2 490 702	-2 921 726
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 490 702	-2 921 726
Totalresultat		-2 490 702	-2 921 726
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-2 490 702	-2 921 726
Sum overføringer og disponeringer		-2 490 702	-2 921 726



Organisasjonsnr: 917 574 979
ENSJØVEIEN 4 UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4 1 526 583 824 077
Sum immaterielle eiendeler 1 526 583 824 077

Finansielle anleggsmidler

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

Sum anleggsmidler 68 571 354 67 868 848

Omløpsmidler

Varer

Fast eiendom under utvikling 6 7 562 415 3 354 766
Sum varer 7 562 415 3 354 766

Fordringer

Opptjente prosjektinntekter 6
Konsernfordringer 7 1 480 559
Sum fordringer 1 480 559

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 6 418
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 6 418

Sum omløpsmidler 7 562 415 4 841 743

SUM EIENDELER 76 133 769 72 710 591

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 2 30 000 30 000
Annen innskutt egenkapital 1 154 836
Sum innskutt egenkapital 1 184 836 30 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital -2 921 726
Udekket tap 3 651 110 2 927 298
Sum opptjent egenkapital -6 572 837 -2 927 298



Sum egenkapital	3	-5 388 001	-2 897 298
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	76 051 559	
Sum annen langsiktig gjeld		76 051 559	
Sum langsiktig gjeld		76 051 559	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			447 767
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	7	5 470 210	75 160 122
Sum kortsiktig gjeld		5 470 210	75 607 889
Sum gjeld		81 521 769	75 607 889
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 133 769	72 710 591



Organisasjonsnr: 917 574 979
ENSJØVEIEN 4 UTVIKLING 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	30000.00	1.00	30000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
NEPTUNE PROPERTIES AS	30000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	30000.00	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>
------------------------	------------------	--------------------	--------------------	-----------------



Ensjøveien 4 AS	100.00%	100.00%	5981676.00	-101747.00
-----------------	---------	---------	------------	------------



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

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 2020, resultatregnskap 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 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 (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.

Ledelsens 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 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 avvikle 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.

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;



Building a better
working world

2

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 29. juni 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Rødal
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 1W3SZ-OL2MQ-6Y3IF-LIZD8-57CU0-JXND C



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."

Asbjørn Rødal

Oppdragsansvarlig partner

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-4255051

IP: 81.166.xxx.xxx

2021-06-29 11:39:28Z



Asbjørn Rødal

Partner

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-4255051

IP: 81.166.xxx.xxx

2021-06-29 11:39:28Z



Asbjørn Rødal

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-4255051

IP: 81.166.xxx.xxx

2021-06-29 11:39:28Z



Penneo DokumentID: 1W3SZ-OL2MQ-6Y3IF-LIZD8-57CU0-JXND

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).


Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?


Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



 Legally signed by
Anders Teigen Gregersen
28.06.2021

 Legally signed by
Martin Herlofsen Amholt
28.06.2021

Ensjøveien 4 Utvikling AS

Org.nr. 917 574 979

Årsregnskap 2020



Legally signed by
Anders Teigen Gregersen
28.06.2021

Legally signed by
Martin Herlofsen Amholt
28.06.2021

Resultatregnskap Ensjøveien 4 Utvikling AS

	Note	2020	2019
Konserninterne tjenester		0	13 500
Annen driftskostnad	5	83 289	24 799
Sum driftskostnader		83 289	38 299
Driftsresultat		-83 289	-38 299
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		12	143 168
Annen renteinntekt		15	21
Sum finansinntekter		27	143 189
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 109 934	3 381 557
Annen rentekostnad		13	469 136
Sum finanskostnader		3 109 947	3 850 693
Resultat av finansposter		-3 109 919	-3 707 504
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 193 208	-3 745 803
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-702 506	-824 077
Årsresultat	3	-2 490 702	-2 921 726
Overføringer			
Overført udekket tap		-2 490 702	-2 921 726
Sum overføringer		-2 490 702	-2 921 726



Legally signed by
Anders Teigen Gregersen
28.06.2021

Legally signed by
Martin Herlofsen Amholt
28.06.2021

Balanse Ensjøveien 4 Utvikling AS

	Note	31.12.2020	31.12.2019
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	1 526 583	824 077
Sum immaterielle eiendeler		1 526 583	824 077
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap		67 044 771	67 044 771
Sum finansielle anleggsmidler		67 044 771	67 044 771
Sum anleggsmidler		68 571 354	67 868 848
Omløpsmidler			
Varebeholdning			
Fast eiendom under utvikling	6	7 562 415	3 354 766
Sum varebeholdning		7 562 415	3 354 766
Fordringer			
Fordringer på selskap i samme konsern	7	0	1 480 559
Sum fordringer		0	1 480 559
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	6 418
Sum omløpsmidler		7 562 415	4 841 743
Sum eiendeler		76 133 769	72 710 591



Legally signed by
Anders Teigen Gregersen
28.06.2021

Legally signed by
Martin Herlofsen Arnholdt
28.06.2021

Balanse Ensjøveien 4 Utvikling AS

	Note	31.12.2020	31.12.2019
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		1 154 836	0
Sum innskutt egenkapital		1 184 836	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 921 726	0
Udekket tap		-3 651 110	-2 927 298
Sum opptjent egenkapital		-6 572 837	-2 927 298
Sum egenkapital	3	-5 388 001	-2 897 298
Gjeld			
Gjeld til selskap i samme konsern	7	76 051 559	0
Sum annen langsiktig gjeld		76 051 559	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	447 767
Gjeld til selskap i samme konsern	7	5 470 210	75 160 122
Sum kortsiktig gjeld		5 470 210	75 607 889
Sum gjeld		81 521 769	75 607 889
Sum egenkapital og gjeld		76 133 769	72 710 591

Oslo, 28.06.2021
Styret i Ensjøveien 4 Utvikling AS

Anders Teigen Gregersen
Styreleder

Martin Herlofsen Arnholdt
Styremedlem



Noter til regnskapet Ensjøveien 4 Utvikling AS

Legally signed by
Anders Teigen Gregersen
28.06.2021

Legally signed by
Martin Herlofsen Amholt
28.06.2021

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.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt tilknyttet egenkapitaltransaksjoner føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av en betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og en endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen så lenge de reverserer eller kan reverseres i samme periode. Skattefordel balanseføres i den grad fremtidig bruk kan sannsynliggjøres.

Note 2 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i Ensjøveien 4 Utvikling AS pr. 31.12.2020 består av:

Aksjeklasse	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,00	30 000
Sum	30 000		30 000

Aksjonærer	Antall	Eierandel %	Stemmeandel %
NEPTUNE PROPERTIES AS	30 000	100,00	100,00
Totalt antall aksjer	30 000	100,00	100,00

Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital per 31.12.2019	30 000	-2 927 298	-2 897 298
Årets resultat		-2 490 702	-2 490 702
Egenkapital per 31.12.2020	30 000	-5 418 000	-5 388 000

Selskapet hadde negativ egenkapital per 31.12.2020, men selskapet har i 2020 fått inn en solid eier, slik at styret mener at årsregnskapet kan avlegges under forutsetning om fortsatt drift.



Noter til regnskapet Ensjøveien 4 Utvikling AS

Legally signed by
Anders Teigen Gregersen
28.06.2021

Legally signed by
Martin Herlofsen Arnholdt
28.06.2021

Note 4 - Skatt

Beregning av grunnlag for betalbar skatt	2020	2019	
Resultat før skatt	-3 193 208	-3 745 803	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-138 049	0	
Mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	1 480 559	
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 480 559	
Skattepliktig inntekt	-3 331 257	-3 745 803	
Grunnlag betalbar skatt	0	0	
Skattesats betalbar skatt	22 %	22 %	
Betalbar skatt	0	0	

Spesifikasjon av resultatført skattekostnad	2020	2019	
Betalbar skatt	0	-325 723	
Endring utsatt skatt	-702 506	-498 354	
Netto resultatført skattekostnad	-702 506	-824 077	

Midlertidige forskjeller	31.12.2020	31.12.2019	Endring
Prosjekter, løpende avregnings metode	138 049	0	138 049
Sum midlertidige forskjeller	138 049	0	138 049

Fremførbart underskudd	-7 077 062	-3 745 805	-3 331 257
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-6 939 013	-3 745 805	-3 193 208
Skattesats utsatt skatt	22 %	22 %	
Beregnet utsatt skattefordel	-1 526 583	-824 077	-702 506
Balanseført utsatt skattefordel	-1 526 583	-824 077	-702 506

Note 5 - Ansatte, godtgjørelser m.v

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

Kostnadsførte honorarer og godtgjørelser til styret og revisor:

	2020	2019
Styrehonorar	0	0
Revisjonstjenester (beløp inkl mva)	33 788	21 221
Andre tjenester fra revisor (beløp inkl mva)	0	0
Sum	33 788	21 221



Noter til regnskapet Ensjøveien 4 Utvikling AS

Legally signed by
Anders Teigen Gregersen
28.06.2021

Legally signed by
Martin Herløfsen Amholt
28.06.2021

Note 6 - Fast eiendom under utvikling

Balanseførte prosjektkostnader per 31.12.2019	3 354 766
Tilgang prosjektkostnader 2020	4 207 649
Resultatført prosjektkostnader 2020	0
Balanseførte prosjektkostnader per 31.12.2020	7 562 415

Akk. opptjente kontraktsinntekter per 31.12.2019	0
Resultatført kontraktsinntekt 2020	0
Mottatt kontraktsinntekt 2020	0
Akk. opptjente kontraktsinntekter per 31.12.2020	0

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2020	2019
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	0	1 480 559
Sum	0	1 480 559
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	76 051 559	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	5 470 210	75 160 122
Sum	81 521 769	75 160 122

Selskapet er endel av en konsernkonto ordning hvor Neptune Properties AS står som eier.

Note 7 - Andre forhold.

Covid-19 viruset ('korona') hadde i 2020 en negativ påvirkning på norsk -og internasjonal økonomi, og har skapt stor grad av usikkerhet og uforutsigbarhet for norsk økonomi generelt og også boligmarkedet spesielt. Dette har også fortsatt inn i 2021. Selskapet har iverksatt tiltak for å redusere risikoen i pågående prosjekter og vurderer løpende om man skal iverksette ytterligere tiltak også for å begrense de mulige negative finansielle effektene for selskapet. Som et etablert boligutviklingselskap er likevel selskapet godt posisjonert når markedet på et senere tidspunkt normaliseres.