



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 698 155
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ENSJØVEIEN 11 AS
Forretningsadresse: Brynsveien 16B
0667 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Bjørn-Erik Indahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 06.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		6 341 256	5 989 106
Sum inntekter		6 341 256	5 989 106
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	2	675 104	675 104
Annen driftskostnad		1 657 209	1 412 389
Sum kostnader		2 332 312	2 087 493
Driftsresultat		4 008 944	3 901 613
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		119 795	91 225
Sum finansinntekter		119 795	91 225
Annen rentekostnad	3	1 455 475	1 358 369
Sum finanskostnader		1 455 475	1 358 369
Netto finans		-1 335 680	-1 267 144
Resultat før skattekostnad		2 673 263	2 634 470
Skattekostnad på resultat	4	588 118	579 584
Årsresultat	5	2 085 145	2 054 886
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 085 145	2 054 886
Totalresultat		2 085 145	2 054 886
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		2 085 145	2 054 886
Sum overføringer og disponeringer		2 085 145	2 054 886



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	2	28 000	28 000
Utsatt skattefordel	4		
Sum immaterielle eiendeler		28 000	28 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	25 735 272	26 410 376
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		25 735 272	26 410 376
Sum anleggsmidler		25 763 272	26 438 376
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		20 000	
Andre kortsiktige fordringer		21 654	19 229
Sum fordringer		41 654	19 229
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 086 135	2 297 671
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 086 135	2 297 671
Sum omløpsmidler		2 127 789	2 316 901
SUM EIENDELER		27 891 060	28 755 276
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen innskutt egenkapital		1 250 000	1 250 000
Sum innskutt egenkapital		1 350 000	1 350 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 292 255	2 407 120
Sum opptjent egenkapital		2 292 255	2 407 120
Sum egenkapital	5	3 642 255	3 757 120
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	429 265	461 663
Sum avsetninger for forpliktelser		429 265	461 663
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	3	23 538 285	24 262 283
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Øvrig langsiktig gjeld	3		
Sum annen langsiktig gjeld		23 538 285	24 262 283
Sum langsiktig gjeld		23 967 550	24 723 946
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	190 643	80 064
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		83 727	96 355
Annen kortsiktig gjeld		6 886	97 791
Sum kortsiktig gjeld		281 256	274 210
Sum gjeld		24 248 806	24 998 156
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 891 060	28 755 276



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 629581

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 698 155
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ENSJØVEIEN 11 AS
Forretningsadresse: Brynsveien 16B
0667 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Bjørn-Erik Indahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 05.07.2025



Organisasjonsnr: 990 698 155
ENSJØVEIEN 11 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		6 341 256	5 989 106
Sum inntekter		6 341 256	5 989 106
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	2	675 104	675 104
Annen driftskostnad		1 657 209	1 412 389
Sum kostnader		2 332 312	2 087 493
Driftsresultat		4 008 944	3 901 613
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		119 795	91 225
Sum finansinntekter		119 795	91 225
Annen rentekostnad	3	1 455 475	1 358 369
Sum finanskostnader		1 455 475	1 358 369
Netto finans		-1 335 680	-1 267 144
Resultat før skattekostnad		2 673 263	2 634 470
Skattekostnad på resultat	4	588 118	579 584
Årsresultat	5	2 085 145	2 054 886
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 085 145	2 054 886
Totalresultat		2 085 145	2 054 886
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		2 085 145	2 054 886
Sum overføringer og disponeringer		2 085 145	2 054 886



Organisasjonsnr: 990 698 155
ENSJØVEIEN 11 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	2	28 000	28 000
Utsatt skattefordel	4		
Sum immaterielle eiendeler		28 000	28 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	25 735 272	26 410 376
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		25 735 272	26 410 376
Sum anleggsmidler		25 763 272	26 438 376
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		20 000	
Andre kortsiktige fordringer		21 654	19 229
Sum fordringer		41 654	19 229
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 086 135	2 297 671
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 086 135	2 297 671
Sum omløpsmidler		2 127 789	2 316 901
SUM EIENDELER		27 891 060	28 755 276
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		1 250 000	1 250 000
Sum innskutt egenkapital		1 350 000	1 350 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 292 255	2 407 120
Sum opptjent egenkapital		2 292 255	2 407 120



Sum egenkapital	5	3 642 255	3 757 120
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	429 265	461 663
Sum avsetninger for forpliktelser		429 265	461 663
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	3	23 538 285	24 262 283
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Øvrig langsiktig gjeld	3		
Sum annen langsiktig gjeld		23 538 285	24 262 283
Sum langsiktig gjeld		23 967 550	24 723 946
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	190 643	80 064
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		83 727	96 355
Annen kortsiktig gjeld		6 886	97 791
Sum kortsiktig gjeld		281 256	274 210
Sum gjeld		24 248 806	24 998 156
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 891 060	28 755 276



Organisasjonsnr: 990 698 155
ENSJØVEIEN 11 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.



Org. nr. 990 698 155
Ensjøveien 11 AS

Årsrapport for 2024

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
 - Balanse
 - Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Resultatregnskap			
Ensjøveien 11 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Leieinntekter		6 341 256	5 989 106
Sum driftsinntekter		<u>6 341 256</u>	<u>5 989 106</u>
Ordinære avskrivninger	2	675 104	675 104
Annen driftskostnad		1 657 209	1 412 389
Sum driftskostnader		<u>2 332 312</u>	<u>2 087 493</u>
Driftsresultat		<u>4 008 944</u>	<u>3 901 613</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		119 795	91 225
Rentekostnader	3	1 455 475	1 358 369
Resultat av finansposter		<u>-1 335 680</u>	<u>-1 267 144</u>
Resultat før skattekostnad		2 673 263	2 634 470
Skattekostnad på resultat	4	588 118	579 584
Resultat		<u>2 085 145</u>	<u>2 054 886</u>
Årsoverskudd	5	<u>2 085 145</u>	<u>2 054 886</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		2 085 145	2 054 886
Sum overføringer		<u>2 085 145</u>	<u>2 054 886</u>



Balanse			
Ensjøveien 11 AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Konsesjoner, patenter o.l.	2	28 000	28 000
Sum immaterielle eiendeler		<u>28 000</u>	<u>28 000</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	25 735 272	26 410 376
Sum varige driftsmidler		<u>25 735 272</u>	<u>26 410 376</u>
Sum anleggsmidler		<u>25 763 272</u>	<u>26 438 376</u>
Omløpsmidler			
Kundefordringer		20 000	0
Andre kortsiktige fordringer		21 654	19 229
Sum fordringer		<u>41 654</u>	<u>19 229</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 086 135	2 297 671
Sum omløpsmidler		<u>2 127 789</u>	<u>2 316 901</u>
Sum eiendeler		<u>27 891 060</u>	<u>28 755 276</u>

**Balanse**

Ensjøveien 11 AS

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		1 250 000	1 250 000
Sum innskutt egenkapital		<u>1 350 000</u>	<u>1 350 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 292 255	2 407 120
Sum opptjent egenkapital		<u>2 292 255</u>	<u>2 407 120</u>
Sum egenkapital	5	<u>3 642 255</u>	<u>3 757 120</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	429 265	461 663
Sum avsetning for forpliktelser		<u>429 265</u>	<u>461 663</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til foretak i samme konsern	3	23 538 285	24 262 283
Sum annen langsiktig gjeld		<u>23 538 285</u>	<u>24 262 283</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	190 643	80 064
Skyldig offentlige avgifter		83 727	96 355
Annen kortsiktig gjeld		6 886	97 791
Sum kortsiktig gjeld		<u>281 256</u>	<u>274 210</u>
Sum gjeld		<u>24 248 806</u>	<u>24 998 156</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>27 891 060</u>	<u>28 755 276</u>

Oslo, 22.04.2025

 Bjørn-Erik Indahl Styrets leder	 Sidsel Damsund Styremedlem	 Kjell Kristoffersen Styremedlem
---	--	---

Ensjøveien 11 AS Side 4



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres etterhvert som disse påløper.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Konsernforhold

Selskapet inngår i konsernet Østensjøveien 9 AS. Morselskapets forretningskontor er Brynsveien 16B, 0667 Oslo.



Ensjøveien 11 AS

Noter 2024

Note 2 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Bygg	Tomt	Teknisk installasjoner	Immaterielle eiendeler	Øvrige investeringer bygg	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	23 296 762	5 500 000	148 145	28 000	8 454 932	37 427 839
Tilgang	-	-	-	-	-	0
Avgang	-	-	-	-	-	0
Anskaffelseskost 31.12	23 296 762	5 500 000	148 145	28 000	8 454 932	37 427 839
Akkumulerte avskrivninger 31.12	-7 912 422	0	-74 072	0	-3 678 073	-11 664 567
Balansført verdi pr .31.12	15 384 340	5 500 000	74 072	28 000	4 776 859	25 763 272
Årets avskrivninger	238 802	-	14 814	-	421 488	675 104
Antatt levetid (år)	100	-	10	-	20	

Note 3 Konsernselskaper

Følgende konserninterne transaksjoner har funnet sted:

Inntekter/kostnader	2024	2023
Rentekostnader	1 455 475	1 358 369
Mellomværende	2024	2023
Kortsiktig gjeld		0
Langsiktig gjeld	23 538 285	24 262 283

Konsernmellomværende er klassifisert som langsiktig. Det er ikke avtalt nedbetalingsplan for mellomværendet.

Selskapet har avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt på kr 2 820 527 til morselskapet. Konsernbidraget er ført mot langsiktig konsernmellomværende.



Ensjøveien 11 AS

Noter 2024

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	620 516	605 830
Endring i utsatt skatt	-32 398	-26 246
Skattekostnad ordinært resultat	588 118	579 584

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 673 263	2 634 470
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	147 264	119 303
Avgitt konsernbidrag	-2 820 527	-2 753 772
Skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	620 516	605 830
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-620 516	-605 830
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	1 951 204	2 098 467	147 264
Sum	1 951 204	2 098 467	147 264
Grunnlag for utsatt skatt	1 951 204	2 098 467	147 264
Utsatt skatt (22 %)	429 265	461 663	32 398

Side 7



Ensjøveien 11 AS

Noter 2024

Note 5 Egenkapital

	Aksje kapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01.	100 000	1 250 000	2 407 120	3 757 120
Årets resultat			2 085 145	2 085 145
Avgitt konsernbidrag e/skatt			- 2 200 010	-2 147 942
<u>Egenkapital pr 31.12</u>	<u>100 000</u>	<u>1 250 000</u>	<u>2 292 256</u>	<u>3 642 256</u>

Note 6 Pantstillelser og garantiansvar

Selskapet har stilt eiendeler som sikkerhet for gjeld i andre konsernselskaper.

	2024
Totale panteheftelser	500 000 000
Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet: Fast eiendom	25 763 272

Selskapet er hjemmelshaver for eiendommen det er stillet pant i.

Note 7 Antall ansatte, årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret.



NITSCHKE

Til generalforsamlingen i Ensjøveien 11 AS

NITSCHKE AS
Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker
Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Independent member of GGI
www.nitschke.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ensjøveien 11 AS som viser et overskudd på kr. 2 085 145. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2024 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.



NITSCHKE

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 avgjøre 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 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>

Lysaker, 22. april.2025
NITSCHKE AS

Håvard Hvideberg Bratlid
statsautorisert revisor