



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 094 545
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ENSJØVEIEN 16-18 AS
Forretningsadresse: c/o VIEW Procurator AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: View Procurator AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 05.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Driftsinntekter | | 230 000 | |
| Leieinntekter | | 6 821 035 | 5 925 993 |
| Sum inntekter | | 7 051 035 | 5 925 993 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4 | 798 575 | -767 144 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4 | | |
| Administrasjonskostnader | 2 | | |
| Annen driftskostnad | 3 | 4 561 937 | 3 482 863 |
| Sum kostnader | | 5 360 512 | 2 715 719 |
| Driftsresultat | | 1 690 524 | 3 210 274 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | 5 | 498 261 | 413 900 |
| Sum finansinntekter | | 498 261 | 413 900 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 5 | 2 548 368 | 2 443 845 |
| Sum finanskostnader | | 2 548 368 | 2 443 845 |
| Netto finans | | -2 050 107 | -2 029 945 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -359 583 | 1 180 329 |
| Skattekostnad på resultat | 8 | -79 108 | 273 940 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -280 475 | 906 389 |
| Årsresultat | | -280 475 | 906 389 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -280 475 | 906 389 |
| Totalresultat | | -280 475 | 906 389 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overført til annen egenkapital | 7 | | 906 389 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-----------------|----------------|
| Overført fra annen egenkapital | 7 | -280 475 | |
| Sum overføringer og disponeringer | | -280 475 | 906 389 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 8 | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 4 | 31 239 452 | 32 038 027 |
| Anlegg under utførelse | 4 | 7 187 728 | 5 937 909 |
| Maskiner og anlegg | 4 | | |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr | 4 | | |
| Sum varige driftsmidler | | 38 427 180 | 37 975 936 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 9 | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 5 | 11 891 093 | 8 687 837 |
| Investeringer i deltakerliknet selskap | 9 | 9 099 538 | 9 099 538 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 20 990 631 | 17 787 375 |
| Sum anleggsmidler | | 59 417 811 | 55 763 311 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 2 645 | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 42 364 | 65 654 |
| Konsernfordringer | 5 | | |
| Sum fordringer | | 45 009 | 65 654 |
| Investeringer | | | |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern | 9 | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd | | 429 057 | 319 676 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 429 057 | 319 676 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Sum omløpsmidler | | 474 066 | 385 329 |
| SUM EIENDELER | | 59 891 877 | 56 148 640 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 7 | 1 360 000 | 1 360 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 7, 7 | 187 138 | 187 138 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 547 138 | 1 547 138 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 7 | 625 914 | 906 390 |
| Sum opptjent egenkapital | | 625 914 | 906 390 |
| Sum egenkapital | | 2 173 052 | 2 453 528 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 8 | 3 832 746 | 3 911 854 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 3 832 746 | 3 911 854 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig konserngjeld | 5 | 53 598 950 | 49 536 773 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 53 598 950 | 49 536 773 |
| Sum langsiktig gjeld | | 57 431 696 | 53 448 627 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 278 | 3 000 |
| Betalbar skatt | 8 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | | 71 355 | |
| Kortsiktig konserngjeld | 5 | | 33 678 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 215 497 | 209 808 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 287 129 | 246 486 |
| Sum gjeld | | 57 718 825 | 53 695 113 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 59 891 877 | 56 148 640 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 540073

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 094 545
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ENSJØVEIEN 16-18 AS
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: View Procurator AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 03.07.2023



Organisasjonsnr: 980 094 545
ENSJØVEIEN 16-18 AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Driftsinntekter | | 230 000 | |
| Leieinntekter | | 6 821 035 | 5 925 993 |
| Sum inntekter | | 7 051 035 | 5 925 993 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4 | 798 575 | -767 144 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4 | | |
| Administrasjonskostnader | 2 | | |
| Annen driftskostnad | 3 | 4 561 937 | 3 482 863 |
| Sum kostnader | | 5 360 512 | 2 715 719 |
| Driftsresultat | | 1 690 524 | 3 210 274 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | 5 | 498 261 | 413 900 |
| Sum finansinntekter | | 498 261 | 413 900 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 5 | 2 548 368 | 2 443 845 |
| Sum finanskostnader | | 2 548 368 | 2 443 845 |
| Netto finans | | -2 050 107 | -2 029 945 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på resultat | 8 | -79 108 | 273 940 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -280 475 | 906 389 |
| Årsresultat | | -280 475 | 906 389 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -280 475 | 906 389 |
| Totalresultat | | -280 475 | 906 389 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overført til annen egenkapital | 7 | | 906 389 |
| Overført fra annen egenkapital | 7 | -280 475 | |



Sum overføringer og
disponeringer

-280 475

906 389



Organisasjonsnr: 980 094 545
ENSJØVEIEN 16-18 AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 8 | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. | | | |
| fast eiendom | 4 | 31 239 452 | 32 038 027 |
| Anlegg under utførelse | 4 | 7 187 728 | 5 937 909 |
| Maskiner og anlegg | 4 | | |
| Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr | 4 | | |
| Sum varige driftsmidler | | 38 427 180 | 37 975 936 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 5 | 11 891 093 | 8 687 837 |
| Investeringer i deltakerliknet selskap | 9 | 9 099 538 | 9 099 538 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 20 990 631 | 17 787 375 |
| Sum anleggsmidler | | 59 417 811 | 55 763 311 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | |
| | | 2 645 | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 42 364 | 65 654 |
| Konsernfordringer | 5 | | |
| Sum fordringer | | 45 009 | 65 654 |
| Investeringer | | | |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern | | | |
| | 9 | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd | | | |
| | | 429 057 | 319 676 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 429 057 | 319 676 |
| Sum omløpsmidler | | 474 066 | 385 329 |
| SUM EIENDELER | | 59 891 877 | 56 148 640 |



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| Aksjekapital | 6, 7 | 1 360 000 | 1 360 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 7, 7 | 187 138 | 187 138 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 547 138 | 1 547 138 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|---|----------------|----------------|
| Annen egenkapital | 7 | 625 914 | 906 390 |
| Sum opptjent egenkapital | | 625 914 | 906 390 |

Sum egenkapital 2 173 052 2 453 528

Gjeld

Langsiktig gjeld

| | | | |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Utsatt skatt | 8 | 3 832 746 | 3 911 854 |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | | 3 832 746 | 3 911 854 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig konserngjeld | 5 | 53 598 950 | 49 536 773 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 53 598 950 | 49 536 773 |

Sum langsiktig gjeld 57 431 696 53 448 627

Kortsiktig gjeld

| | | | |
|-----------------------------|---|----------------|----------------|
| Leverandørgjeld | | 278 | 3 000 |
| Betalbar skatt | 8 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | | 71 355 | |
| Kortsiktig konserngjeld | 5 | | 33 678 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 215 497 | 209 808 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 287 129 | 246 486 |

Sum gjeld 57 718 825 53 695 113

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 59 891 877 56 148 640



Organisasjonsnr: 980 094 545
ENSJØVEIEN 16-18 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

| <u>Sum</u> | <u>Beløp</u> |
|---------------------------------|--|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u> |

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|
|--|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| <u>Pantstillelse</u> | <u>Beløp</u> |
|----------------------|--------------|
|----------------------|--------------|

| | | | |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|



Til generalforsamlingen i Ensjøveien 16-18 S

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ensjøveien 16-18 S som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Oslo, 9. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Vidar Lorentzen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

| Name | Method | Date |
|------------------|---------------|------------------|
| Lorentzen, Vidar | BANKID_MOBILE | 2023-05-16 14:13 |

This document package contains:
- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.



Årsregnskap 2022

Ensjøveien 16-18 AS

Org.nr.: 980 094 545

Penn eo Dokumentnøkkel: WE11-31HKO-0202B-5JDM2-8FTY7-IECJ

Utarbeidet av:

view.
PROCURATOR



Ensjøveien 16-18 AS

Resultatregnskap

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Driftsinntekter og driftskostnader | | | |
| Driftsinntekter | | 230 000 | 0 |
| Leieinntekter | | 6 821 035 | 5 925 993 |
| Sum driftsinntekter | | 7 051 035 | 5 925 993 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4 | 798 575 | -767 144 |
| Annen driftskostnad | 3 | 4 561 937 | 3 482 863 |
| Sum driftskostnader | | 5 360 512 | 2 715 719 |
| Driftsresultat | | 1 690 524 | 3 210 274 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 5 | 491 725 | 412 672 |
| Annen renteinntekt | | 6 536 | 1 228 |
| Sum finansinntekter | | 498 261 | 413 900 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 5 | 2 548 368 | 2 443 845 |
| Sum finanskostnader | | 2 548 368 | 2 443 845 |
| Resultat av finansposter | | -2 050 107 | -2 029 945 |
| Resultat før skattekostnad | | -359 583 | 1 180 329 |
| Skattekostnad på resultat | 8 | -79 108 | 273 940 |
| Resultat | | -280 475 | 906 389 |
| Årsresultat | | -280 475 | 906 389 |
| Disponering av resultat | | | |
| Overført til annen egenkapital | 7 | 0 | 906 389 |
| Overført fra annen egenkapital | 7 | -280 475 | 0 |
| Sum overføringer | | -280 475 | 906 389 |

Penn eo Dokumentnr: WEI1-31HKO-0202B-5/DM2-8FY7-IECJ



Ensjøveien 16-18 AS

Balanse

| | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Eiendeler | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 4 | 31 239 452 | 32 038 027 |
| Anlegg under utførelse | 4 | 7 187 728 | 5 937 909 |
| Sum varige driftsmidler | | 38 427 180 | 37 975 936 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i deltakerliknet selskap | 9 | 9 099 538 | 9 099 538 |
| Lån til selskap i samme konsern | 5 | 11 891 093 | 8 687 837 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 20 990 631 | 17 787 375 |
| Sum anleggsmidler | | 59 417 811 | 55 763 311 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 2 645 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 42 364 | 65 654 |
| Sum fordringer | | 45 009 | 65 654 |
| Bankinnskudd o.l. | | | |
| Bankinnskudd | | 429 057 | 319 676 |
| Sum bankinnskudd o.l. | | 429 057 | 319 676 |
| Sum omløpsmidler | | 474 066 | 385 329 |
| Sum eiendeler | | 59 891 877 | 56 148 640 |

Penn eo Dokumentnøkkel: WEIH-31HKO-O202B-5JDM2-8FY7-IECJ



Ensjøveien 16-18 AS

Balanse

| | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital og gjeld | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 7 | 1 360 000 | 1 360 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 7 | 187 138 | 187 138 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 547 138 | 1 547 138 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 7 | 625 914 | 906 390 |
| Sum opptjent egenkapital | | 625 914 | 906 390 |
| Sum egenkapital | | 2 173 052 | 2 453 528 |
| Gjeld | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | |
| Utsatt skatt | 8 | 3 832 746 | 3 911 854 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 3 832 746 | 3 911 854 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til selskap i samme konsern | 5 | 53 598 950 | 49 536 773 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 53 598 950 | 49 536 773 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til selskap i samme konsern | 5 | 0 | 33 678 |
| Leverandørgjeld | | 278 | 3 000 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 71 355 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 215 497 | 209 808 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 287 129 | 246 486 |
| Sum gjeld | | 57 718 825 | 53 695 113 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 59 891 877 | 56 148 640 |

Penn eo Dokumentnøkkel: WE11-31HKO-0202B-5JDM2-8FY7-IECJ



Ensjøveien 16-18 AS

Balanse

| | Note | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|--|------|-----------------------------------|
| | Oslo, 09.05.2023 Styret i Ensjøveien 16-18 AS | | |
| Nils Thomas Lien styreleder | | | Elisabeth Berger styremedlem |
| Lasse Clarence Jensen styremedlem | | | Leif Oddvin Jensen styremedlem |

Penn eo Dokumentnøkkel: WE11-31HKO-0202B-5JDM2-8FTY7-IECJ



Ensjøveien 16-18 AS

Noter

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Leieinntekter

Leieinntekter innteksføres lineært over leieperioden.

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak. Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skattekostnaden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens 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 anskaffelse av driftsmidlet. 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.

Datterselskap og investeringer i tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper 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 fra datterselskap er innteksført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.



Ensjøveien 16-18 AS

Noter

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.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke kostnadsført styrehonorar i 2022.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 38 070 inkl. andel mva som ikke er fradragsberettiget.

Note 3 Annen driftskostnad

| | 2022 | 2021 |
|---------------------|------------------|------------------|
| Forretningsførsel | 131 691 | 133 306 |
| Revisjon | 38 070 | 49 373 |
| Juridisk bistand | 296 654 | 324 148 |
| Forvaltningshonorar | 241 727 | 270 937 |
| Andre honorarer | 647 638 | 438 827 |
| Andre kostnader | 3 206 158 | 2 266 272 |
| Sum | 4 561 937 | 3 482 863 |

Note 4 Varige driftsmidler

| | Bygg Ensjøveien 16 | Bygg Merverdi Ensjøveien 18 | Tomt tomt | Tomt Ensjøveie n 18 | Anlegg under utførelse | Total |
|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------|---------------------------|------------------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2022 | 34 125 545 | 4 679 630 | 500 001 | 354 284 | 5 937 909 | 45 597 369 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 249 820 | 1 249 820 |
| Avgang solgte driftsmidler | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12.2022 | 34 125 545 | 4 679 630 | 500 001 | 354 284 | 7 187 728 | 46 847 188 |
| Akk. avskrivninger 31.12.2022 | 5 819 195 | 2 600 813 | 0 | 0 | 0 | 8 420 008 |
| Bokført verdi per 31.12.2022 | 28 306 350 | 2 078 817 | 500 001 | 354 284 | 7 187 728 | 38 427 180 |
| Avskrivninger i perioden | 700 363 | 98 212 | 0 | 0 | | 798 575 |
| Avskrivningsplan | Lineær | Lineær | | | | |
| Forventet levetid (år) | 50 | 50 | | | | |



Ensjøveien 16-18 AS

Noter

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

| | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Fordringer | | |
| Ensjøveien 20 DA | 7 665 347 | 4 786 814 |
| Ensjøveien 22 DA | 4 225 746 | 3 901 023 |
| Sum | 11 891 093 | 8 687 837 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld til Ensjøveien Utvikling AS | 53 598 950 | 49 536 773 |
| Avsatt konsernbidrag Ensjøveien Utvikling AS | 0 | 33 678 |
| Sum | 53 598 950 | 49 570 451 |

Det er inntektsført kr 491 725 i år 2022 i renter på lån til selskap i samme konsern. Det er kostnadsført kr 2 548 368 i år 2022 i renter på lån fra selskap i samme konsern. Mellomværende renteberegnes med 5% rente.

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr 170 000 000 for konsernet. I tillegg er det en rammekreditt på kr 10 000 000 som også er sikret med samme pant.

Pantstillelser:

1. Førsteprioritets pant pålydende kr 200 000 000 i følgende eiendommer:

Gnr. 133, bnr. 18 i Oslo Kommune

Gnr. 133, bnr. 13, 32, 41 i Oslo Kommune

2. Førsteprioritets pant pålydende kr 200 000 000 i 100% av aksjene i Ensjøveien Utvikling AS.

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Ensjøveien 16-18 AS pr. 31.12 består av:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|--------------|-----------|------------------|
| Ordinære aksjer | 9 000 | 151,1 | 1 360 000 |
| Sum | 9 000 | | 1 360 000 |

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

| | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|-------------------------|----------|-----------|-------------|
| Ensjøveien Utvikling AS | 9 000 | 100,0 | 100,0 |

Penn eo Dokumentnøkkel: WEIH-31HKO-0202B-5/DM2-8FY7-IECJ



Ensjøveien 16-18 AS

Noter

Note 7 Egenkapital

| | Aksje- kapital | Annen innskutt kapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|-------------------------------|-------------------|---------------------------|----------------------|--------------------|
| Egenkapital 01.01.2022 | 1 360 000 | 187 138 | 906 390 | 2 453 528 |
| Årets resultat | | | -280 475 | -280 475 |
| Egenkapital 31.12.2022 | 1 360 000 | 187 138 | 625 914 | 2 173 052 |

Note 8 Skatt

| Årets skattekostnad | 2022 | 2021 |
|--|-----------------|----------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 7 409 |
| Endring i utsatt skatt | -79 108 | 266 531 |
| Skattekostnad ordinært resultat | -79 108 | 273 940 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | -359 583 | 1 180 329 |
| Permanente forskjeller | -72 952 | 145 388 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 307 960 | -1 292 039 |
| Avgitt konsernbidrag | 0 | -33 678 |
| Skattepliktig inntekt | -124 575 | 0 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 0 | 7 409 |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag | 0 | -7 409 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 0 |

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

| | 2022 | 2021 | Endring |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| Varige driftsmidler | 17 546 831 | 17 854 791 | 307 960 |
| Sum | 17 546 831 | 17 854 791 | 307 960 |
| Andeler | -683 | -73 635 | -72 952 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -124 575 | 0 | 124 575 |
| Grunnlag for utsatt skatt | 17 421 573 | 17 781 156 | 359 583 |
| Utsatt skatt (22 %) | 3 832 746 | 3 911 854 | 79 108 |



Ensjøveien 16-18 AS

Noter

Note 9 Andeler i deltakerlignet selskap

| Selskap | Kontor-kommune | Eierandel | Anskaffelses kost | Balanseført verdi | Egenkapital | Resultat |
|------------------|----------------|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ensjøveien 20 DA | Oslo | 11,11% | 6 084 517 | 6 084 517 | 11 568 464 | -2 942 881 |
| Ensjøveien 22 DA | Oslo | 11,11% | 3 015 021 | 3 015 021 | 19 871 653 | 2 093 249 |
| Totalt | | | 9 099 538 | 9 099 538 | 31 440 117 | 49 639 193 |

Penn eo Dokumentnøkkel: WE11-31HKO-0202B-5JDM2-8FTY7-IECJ



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."

Leif Oddvin Jensen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5990-4-1615787

IP: 46.15.xxx.xxx

2023-05-09 16:09:07 UTC



Lasse Clarence Jensen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1575312

IP: 46.15.xxx.xxx

2023-05-09 16:12:15 UTC



Elisabeth Berger

Styremedlem

Serienummer: 9578-5990-4-2740203

IP: 193.214.xxx.xxx

2023-05-10 07:24:27 UTC



Nils Thomas Lien

Styrets leder

Serienummer: 9578-5997-4-185427

IP: 213.52.xxx.xxx

2023-05-10 08:20:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WE11-31HKO-0202B-5JDM2-8FY7-IECJ

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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