



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 02.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		5 989 106	5 821 890
Sum inntekter		5 989 106	5 821 890
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	2	675 104	674 998
Annen driftskostnad		1 412 389	1 347 957
Sum kostnader		2 087 493	2 022 954
Driftsresultat		3 901 613	3 798 936
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		91 225	54 529
Sum finansinntekter		91 225	54 529
Annen rentekostnad	3	1 358 369	963 569
Sum finanskostnader		1 358 369	963 569
Netto finans		-1 267 144	-909 040
Ordinært resultat før skattekostnad		2 634 470	2 889 896
Skattekostnad på resultat	4	579 584	635 776
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 054 886	2 254 120
Årsresultat	5	2 054 886	2 254 120
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 054 886	2 254 120
Totalresultat		2 054 886	2 254 120
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		2 054 886	2 254 120
Sum overføringer og disponeringer		2 054 886	2 254 120



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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	26 410 376	27 085 480
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		26 410 376	27 085 480
Sum anleggsmidler		26 438 376	27 113 480
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			99 000
Andre kortsiktige fordringer		19 229	17 805
Sum fordringer		19 229	116 805
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 297 671	1 723 368
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 297 671	1 723 368
Sum omløpsmidler		2 316 901	1 840 173
SUM EIENDELER		28 755 276	28 953 653
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen innskutt egenkapital		1 250 000	1 250 000
Sum innskutt egenkapital		1 350 000	1 350 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 407 120	2 500 177
Sum opptjent egenkapital		2 407 120	2 500 177
Sum egenkapital	5	3 757 120	3 850 177
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	461 663	487 909
Sum avsetninger for forpliktelser		461 663	487 909
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	3	24 262 283	24 150 142
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Øvrig langsiktig gjeld	3		
Sum annen langsiktig gjeld		24 262 283	24 150 142
Sum langsiktig gjeld		24 723 946	24 638 051
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	80 064	389 738
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		96 355	69 430
Annen kortsiktig gjeld		97 791	6 258
Sum kortsiktig gjeld		274 210	465 425
Sum gjeld		24 998 156	25 103 476
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 755 276	28 953 653



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 516622

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 02.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 990 698 155
ENSJØVEIEN 11 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		5 989 106	5 821 890
Sum inntekter		5 989 106	5 821 890
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	2	675 104	674 998
Annen driftskostnad		1 412 389	1 347 957
Sum kostnader		2 087 493	2 022 954
Driftsresultat		3 901 613	3 798 936
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		91 225	54 529
Sum finansinntekter		91 225	54 529
Annen rentekostnad	3	1 358 369	963 569
Sum finanskostnader		1 358 369	963 569
Netto finans		-1 267 144	-909 040
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	579 584	635 776
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 054 886	2 254 120
Årsresultat	5	2 054 886	2 254 120
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 054 886	2 254 120
Totalresultat		2 054 886	2 254 120
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		2 054 886	2 254 120
Sum overføringer og disponeringer		2 054 886	2 254 120



Organisasjonsnr: 990 698 155
ENSJØVEIEN 11 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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	26 410 376	27 085 480
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		26 410 376	27 085 480
Sum anleggsmidler		26 438 376	27 113 480
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			99 000
Andre kortsiktige fordringer		19 229	17 805
Sum fordringer		19 229	116 805
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 297 671	1 723 368
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 297 671	1 723 368
Sum omløpsmidler		2 316 901	1 840 173
SUM EIENDELER		28 755 276	28 953 653
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		2 407 120	2 500 177
Sum opptjent egenkapital		2 407 120	2 500 177



Sum egenkapital	5	3 757 120	3 850 177
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	461 663	487 909
Sum avsetninger for forpliktelser		461 663	487 909
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	3	24 262 283	24 150 142
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Øvrig langsiktig gjeld	3		
Sum annen langsiktig gjeld		24 262 283	24 150 142
Sum langsiktig gjeld		24 723 946	24 638 051
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	80 064	389 738
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		96 355	69 430
Annen kortsiktig gjeld		97 791	6 258
Sum kortsiktig gjeld		274 210	465 425
Sum gjeld		24 998 156	25 103 476
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 755 276	28 953 653



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.



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. 2 054 886. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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, 15. april 2024
NITSCHKE AS

Håvard Hvideberg Bratlid
statsautorisert revisor



Org. nr. 990 698 155
Ensjøveien 11 AS

Årsrapport for 2023

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noteopplysninger

Revisjonsberetning



Resultatregnskap			
Ensjøveien 11 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Husleieinntekter		5 989 106	5 821 890
Sum driftsinntekter		<u>5 989 106</u>	<u>5 821 890</u>
Ordinære avskrivninger	2	675 104	674 998
Annen driftskostnad		1 412 389	1 347 957
Sum driftskostnader		<u>2 087 493</u>	<u>2 022 954</u>
Driftsresultat		<u>3 901 613</u>	<u>3 798 936</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		91 225	54 529
Rentekostnader	3	1 358 369	963 569
Resultat av finansposter		<u>-1 267 144</u>	<u>-909 040</u>
Resultat før skattekostnad		2 634 470	2 889 896
Skattekostnad på resultat	4	579 584	635 776
Resultat		<u>2 054 886</u>	<u>2 254 120</u>
Årsoverskudd	5	<u>2 054 886</u>	<u>2 254 120</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		2 054 886	2 254 120
Sum overføringer		<u>2 054 886</u>	<u>2 254 120</u>



Balanse			
Ensjøveien 11 AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Konsesjoner, patenter o.l.	2	<u>28 000</u>	<u>28 000</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>28 000</u>	<u>28 000</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	<u>26 410 376</u>	<u>27 085 480</u>
Sum varige driftsmidler		<u>26 410 376</u>	<u>27 085 480</u>
Sum anleggsmidler		<u>26 438 376</u>	<u>27 113 480</u>
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	99 000
Andre kortsiktige fordringer		<u>19 229</u>	<u>17 805</u>
Sum fordringer		<u>19 229</u>	<u>116 805</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 297 671	1 723 368
Sum omløpsmidler		<u>2 316 901</u>	<u>1 840 173</u>
Sum eiendeler		<u>28 755 276</u>	<u>28 953 653</u>



Balanse			
Ensjøveien 11 AS			
	Note	2023	2022
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		2 407 120	2 500 177
Sum opptjent egenkapital		<u>2 407 120</u>	<u>2 500 177</u>
Sum egenkapital	5	<u>3 757 120</u>	<u>3 850 177</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	461 663	487 909
Sum avsetning for forpliktelser		<u>461 663</u>	<u>487 909</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til foretak i samme konsern	3	24 262 283	24 150 142
Sum annen langsiktig gjeld		<u>24 262 283</u>	<u>24 150 142</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3	80 064	389 738
Skyldig offentlige avgifter		96 355	69 430
Annen kortsiktig gjeld		97 791	6 258
Sum kortsiktig gjeld		<u>274 210</u>	<u>465 425</u>
Sum gjeld		<u>24 998 156</u>	<u>25 103 476</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>28 755 276</u>	<u>28 953 653</u>
Oslo, 15.04.2024			
 Bjørn-Erik Indahl Styrets leder	 Sidsel Damsund Styremedlem	 Kjell Kristoffersen Styremedlem	
Ensjøveien 11 AS			Side 4



Ensjøveien 11 AS

Noter 2023

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 2023

Note 2 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Bygg	Tomt	Teknisk installasjoner	Immaterielle eiendeler	Øvrige investering er 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	-7 673 620	0	-59 258	0	-3 256 586	-10 989 463
Balanseført verdi pr .31.12	15 623 142	5 500 000	88 887	28 000	5 198 347	26 438 376
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	2023	2022
Rentekostnader	1 358 369	961 784
Mellomværende	2023	2022
Kortsiktig gjeld		10 500
Langsiktig gjeld	24 262 283	24 150 142

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

Selskapet har avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt på kr 2 753 772 til morselskapet. Konsernbidraget er ført mot langsiktig konsernmellomværende.

Side 6



Ensjøveien 11 AS

Noter 2023

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	605 830	655 303
Endring i utsatt skatt	-26 246	-19 527
Skattekostnad ordinært resultat	579 584	635 776
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 634 470	2 889 896
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	119 303	88 756
Avgitt konsernbidrag	-2 753 772	-2 978 652
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	605 830	655 304
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-605 830	-655 303
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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	2 098 467	2 217 770	119 303
Sum	2 098 467	2 217 770	119 303
Grunnlag for utsatt skatt	2 098 467	2 217 770	119 303
Utsatt skatt (22 %)	461 663	487 909	26 247

Side 7



Ensjøveien 11 AS

Noter 2023

Note 5 Egenkapital

	Aksje kapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr 01.01.	100 000	1 250 000	2 500 177	3 850 177
Årets resultat			2 054 886	2 054 886
Avgitt konsernbidrag e/skatt			-2 147 942	-2 147 942
Egenkapital pr 31.12	100 000	1 250 000	2 407 120	3 757 120

Note 6 Pantstillelser og garantiansvar

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

	2023
Totale panteheftelser	500 000 000
Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet:	
Fast eiendom	26 438 376

Selskapet er hjemmelshaver for eiendommen det er stillet pant i.

Note 7 Antall ansatte, årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret.