



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 345 363
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ENSJØVEIEN 3 OG 5 AS
Forretningsadresse: Strandveien 50
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: Hanne-Celin Ekeberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 13.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			126 345
Sum inntekter			126 345
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	698 246	467 407
Sum kostnader		698 246	467 407
Driftsresultat		-698 246	-341 062
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 979	5 281
Sum finansinntekter		8 979	5 281
Rentekostnad til foretak i samme konsern		299 053	54 107
Sum finanskostnader		299 053	54 107
Netto finans		-290 074	-48 826
Ordinært resultat før skattekostnad		-988 320	-389 888
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-237 197	-97 472
Ordinært resultat etter skattekostnad		-751 123	-292 416
Årsresultat		-751 123	-292 416
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-751 123	-292 416
Totalresultat		-751 123	-292 416
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		751 123	292 417
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 502 246	-584 833
Sum overføringer og disponeringer		-751 123	-292 416



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	150 437 457	60 080 790
Sum varige driftsmidler		150 437 457	60 080 790
Sum anleggsmidler		150 437 457	60 080 790
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			42 115
Andre fordringer	7	237 197	97 472
Sum fordringer		237 197	139 587
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		279 342	645 677
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		279 342	645 677
Sum omløpsmidler		516 539	785 264
SUM EIENDELER		150 953 996	60 866 055
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4, 5	100 000	100 000
Overkurs	5	10 000	10 000
Annen innskutt egenkapital	5	28 134 944	28 886 067
Sum innskutt egenkapital		28 244 944	28 996 067



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum egenkapital		28 244 944	28 996 067
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	10 353 160	5 054 107
Sum annen langsiktig gjeld		10 353 160	5 054 107
Sum langsiktig gjeld		10 353 160	5 054 107
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 355 892	115 881
Annen kortsiktig gjeld	7, 8	110 000 000	26 700 000
Sum kortsiktig gjeld		112 355 892	26 815 881
Sum gjeld		122 709 052	31 869 988
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		150 953 996	60 866 055



Ensjøveien 3 og 5 AS

Styrets årsberetning 2017

Selskapet driver med investeringsvirksomhet knyttet til eiendom og det som naturlig hører til.

Selskapet har sitt forretningskontor på Lysaker i Bærum kommune.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Selskapet har innarbeidet en policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Det er ingen ansatte i selskapet. Selskapets styre består av 2 menn.

Selskapets påvirkning på det ytre miljø anses for å være ubetydelig.

Redegjørelse for årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir en rettvise oversikt over Ensjøveien 3 og 5 AS' eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Selskapet har i 2017 et negativt driftsresultat på kr 0,7 mill. sammenlignet med et negativt driftsresultat på kr 0,3 mill. i 2016. Selskapets totalbalanse pr. 31.12.17 er på kr 150,9 mill., sammenlignet med kr 60,9 mill. pr. 31.12.16. Selskapets egenkapitalandel er på 18,7 % mot tilnærmet 47,6 % i 2016.

Årets underskudd på NOK 751 123 foreslås dekket slik:

Avgitt konsernbidrag	NOK – 751 123
Overført fra annen innskutt egenkapital	<u>NOK 1 502 246</u>
Sum overført	<u>NOK 751 123</u>

Lysaker, 15. mars 2018
I styret for Ensjøveien 3 og 5 AS

Carl Magne Brynjulfsen
Styrets leder

Erik Carl Rosness
Styremedlem



Ensjøveien 3 og 5 AS

Resultatregnskap

	Note	2017	2016
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Tomteleie		0	126 345
Sum driftsinntekter		<u>0</u>	<u>126 345</u>
Annen driftskostnad	2	698 246	467 407
Sum driftskostnader		<u>698 246</u>	<u>467 407</u>
Driftsresultat		<u>-698 246</u>	<u>-341 062</u>
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		8 979	5 281
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-299 053	-54 107
Netto finansresultat		<u>-290 074</u>	<u>-48 826</u>
Resultat før skattekostnad		<u>-988 320</u>	<u>-389 888</u>
Skattekostnad	6	<u>-237 197</u>	<u>-97 472</u>
ÅRSRESULTAT		<u>-751 123</u>	<u>-292 416</u>
OVERFØRINGER			
Avgitt konsernbidrag		-751 123	-292 417
Overført fra annen innskutt egenkapital		1 502 246	584 833
Sum overført		<u>751 123</u>	<u>292 416</u>



Ensjøveien 3 og 5 AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2017	2016
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	3	150 437 457	60 080 790
Sum varige driftsmidler		<u>150 437 457</u>	<u>60 080 790</u>
Sum anleggsmidler		<u>150 437 457</u>	<u>60 080 790</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	42 115
Fordringer mot foretak i samme konsern	7	237 197	97 472
Sum fordringer		<u>237 197</u>	<u>139 587</u>
Bankinnskudd		279 342	645 677
Sum omløpsmidler		<u>516 539</u>	<u>785 264</u>
SUM EIENDELER		<u>150 953 996</u>	<u>60 866 055</u>



Ensjøveien 3 og 5 AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2017	2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 5	100 000	100 000
Overkurs	5	10 000	10 000
Innskutt annen egenkapital	5	28 134 944	28 886 067
Sum innskutt egenkapital		<u>28 244 944</u>	<u>28 996 067</u>
Sum egenkapital		<u>28 244 944</u>	<u>28 996 067</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til foretak i samme konsern	7	10 353 160	5 054 107
Sum annen langsiktig gjeld		<u>10 353 160</u>	<u>5 054 107</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 355 892	115 881
Annen kortsiktig gjeld	8	110 000 000	26 700 000
Sum kortsiktig gjeld		<u>112 355 892</u>	<u>26 815 881</u>
Sum gjeld		<u>122 709 052</u>	<u>31 869 988</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>150 953 996</u>	<u>60 866 055</u>

Lysaker, 15. mars 2018

I styret for Ensjøveien 3 og 5 AS

Carl M. Brynjulfsen
Styreleder

Erik Rosness
Styremedlem



Ensjøveien 3 og 5 AS

Noter til regnskapet 2017

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Hovedregel for klassifisering og vurdering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Andre eiendeler klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år klassifiseres som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld legges tilsvarende kriterier til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Leieinntekter

Inntekter regnskapsføres når de er opptjent.

Driftskostnader

Driftskostnader sammenstilles med tilhørende inntekt.

Varige driftsmidler

Investering i varige driftsmidler måles til anskaffelseskost, med fradrag for avskrivninger og nedskrivninger. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Varige driftsmidler avskrives lineært over antatt økonomisk levetid. Dersom det finnes indikasjoner på at et driftsmiddel har falt i verdi, blir driftsmiddelet nedskrevet til gjenvinnbar verdi dersom gjenvinnbart beløp er lavere enn regnskapsført verdi.

Gevinst eller tap ved salg av varige driftsmidler inkluderes som henholdsvis driftsinntekt eller driftskostnad i resultatregnskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Gjeld

Gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Urealisert tap som følge av renteendringer resultatføres ikke. Første års avdrag på langsiktig gjeld reklassifiseres til kortsiktig gjeld.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 23 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Note 2 Antall ansatte, godtgjørelser mm

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke kostnadsført honorarer eller annen godtgjørelse til styret. Revisjonshonorar for 2017 utgjør kr 18 750 eks. mva.



Ensjøveien 3 og 5 AS
Noter til regnskapet 2017

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomt	Bygg*	Anlegg u. utførelse**	Sum
Anskaffelseskost 01.01.17	27 674 972	30 219 452	2 186 366	60 080 790
Tilgang	2 100	88 300 956	2 053 610	90 356 666
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.17	27 677 072	118 520 408	4 239 977	150 437 457
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.17	0	0	0	0
Bokført verdi 31.12.17	27 677 072	118 520 408	4 239 977	150 437 457

Avskrivningssats Avskrives ikke Avskrives ikke Avskrives ikke

*Se informasjon note 8.

** Prosjekteringskostnader i forbindelse med boligprosjekt.

Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12.2017 består av 100 000 aksjer à kr 1.
Samtlige aksjer eies av Ferd Eiendom AS.

Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2017	100 000	10 000	28 886 067	28 996 067
<u>Årets endring i egenkapital:</u>				
Årets resultat			-751 123	-751 123
Avgitt konsernbidrag			-751 123	-751 123
Mottatt konsernbidrag			751 123	751 123
Egenkapital 31.12.2017	100 000	10 000	28 134 944	28 244 944



Ensjøveien 3 og 5 AS

Noter til regnskapet 2017

Note 6	Skattekostnad		
	Årets skattekostnad fremkommer slik:	2017	2016
	Regnskapsmessig resultat før skatt:	-988 320	-389 888
	Endring midlertidige forskjeller:		
	- Driftsmidler	-83 300 000	26 700 000
	- Avsetninger	83 300 000	-26 700 000
	Mottatt konsernbidrag	988 320	389 889
	Årets skattepliktige inntekt	0	0
	Skatteeffekt av konsernbidrag	-237 197	-97 472
	Endring utsatt skatt	0	0
	Skattekostnad	-237 197	-97 472

Selskapet har ingen midlertidige forskjeller pr. 31.12.17.

Avstemning av effektiv skattesats	2017	2016
Forventet skattesats etter nominell skattesats (24%)	-237 197	-97 472
Skatteeffekt av midlertidige forskjeller	0	0
Effekt endring skattesats (fra 24% til 23%)	0	0
Skattekostnad	-237 197	-97 472
Effektiv skattesats	24 %	25 %

Note 7	Mellomværende med selskap i samme konsern		
		2017	2016
	Kortsiktig fordring mot Ferd AS	237 197	97 472
	Langsiktig gjeld til Ferd Eiendom AS	10 353 160	5 054 107

Note 8 Annen kortsiktig gjeld

Ved utløp av festeperioden i juni 2017 overtok selskapet eiendommene på festetomten. Det er foretatt en avsetning (aktivert på bygg) knyttet til denne forpliktelsen på totalt kr 110 000 000.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, 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 3 og 5 AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ensjøveien 3 og 5 AS som består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 avvike 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.



Building a better
working world

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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater 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 årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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, 20. mars 2018
ERNST & YOUNG AS

Einar Hersvik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Ensjøveien 3 og 5 AS

Årsregnskap 2017 for 997345363 - Ernst & Young Global Limited