



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 910 353
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ENATA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Billingstadsletta 83
1396 BILLINGSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Espen Kleivmark
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 01.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	804 899	1 915 732
Sum inntekter		804 899	1 915 732
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	9 103	4 552
Annen driftskostnad	9	1 771 683	4 460 486
Sum kostnader		1 780 787	4 465 037
Driftsresultat		-975 888	-2 549 305
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	26 179 805	8 256 927
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	69 537	321 818
Annen renteinntekt		444 774	631 760
Annen finansinntekt			3 861
Sum finansinntekter		26 694 117	9 214 367
Nedskr. av finansielle anleggsmidler	3	350 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	280 149	53 448
Annen rentekostnad		317 544	3 235 560
Sum finanskostnader		947 693	3 289 008
Netto finans		25 746 424	5 925 359
Ordinært resultat før skattekostnad		24 770 536	3 376 054
Skattekostnad på ordinært resultat	8		1 052 915
Ordinært resultat etter skattekostnad		24 770 536	2 323 139
Årsresultat		24 770 536	2 323 139
Årsresultat etter minoritetsinteresser		24 770 536	2 323 139
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		60 250 000	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer fra overkurs		-8 306 887	
Overføringer annen egenkapital	6	-27 172 577	2 323 139
Sum overføringer og disponeringer		24 770 536	2 323 139



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	13 655	22 758
Sum varige driftsmidler		13 655	22 758
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1,3,4,1 1	121 116 506	130 473 199
Investeringer i tilknyttet selskap	3	4 446 751	4 796 751
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		8 936 106
Sum finansielle anleggsmidler		125 563 257	144 206 056
Sum anleggsmidler		125 576 912	144 228 814
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		-160	439 509
Konsernfordringer	5	18 469 824	17 254 916
Sum fordringer		18 469 664	17 694 425
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	24 033 252	951 547
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		24 033 252	951 547
Sum omløpsmidler		42 502 916	18 645 972
SUM EIENDELER		168 079 827	162 874 786

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,7	2 976 311	2 976 311
Beholdning av egne aksjer	6	-1 635 309	-1 635 309
Overkurs	6	112 703 803	121 010 689
Sum innskutt egenkapital		114 044 805	122 351 691
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6		27 172 577
Sum opptjent egenkapital			27 172 577
Sum egenkapital		114 044 805	149 524 268
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld			6 100 000
Sum annen langsiktig gjeld			6 100 000
Sum langsiktig gjeld		0	6 100 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		100 413	63 494
Kortsiktig konserngjeld	5	27 791 908	2 584 899
Annen kortsiktig gjeld		26 142 702	4 602 125
Sum kortsiktig gjeld		54 035 023	7 250 518
Sum gjeld		54 035 023	13 350 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		168 079 827	162 874 786



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 533510

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 910 353
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ENATA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Billingstadsletta 83
1396 BILLINGSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Espen Kleivmark
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 29.06.2022

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: 994 910 353
ENATA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	804 899	1 915 732
Sum inntekter		804 899	1 915 732
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	9 103	4 552
Annen driftskostnad	9	1 771 683	4 460 486
Sum kostnader		1 780 787	4 465 037
Driftsresultat		-975 888	-2 549 305
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	26 179 805	8 256 927
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	69 537	321 818
Annen renteinntekt		444 774	631 760
Annen finansinntekt			3 861
Sum finansinntekter		26 694 117	9 214 367
Nedskr. av finansielle anleggsmidler	3	350 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	280 149	53 448
Annen rentekostnad		317 544	3 235 560
Sum finanskostnader		947 693	3 289 008
Netto finans		25 746 424	5 925 359
Ordinært resultat før skattekostnad		24 770 536	3 376 054
Skattekostnad på ordinært resultat	8		1 052 915
Ordinært resultat etter skattekostnad		24 770 536	2 323 139
Årsresultat		24 770 536	2 323 139
Årsresultat etter minoritetsinteresser		24 770 536	2 323 139
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		60 250 000	
Overføringer fra overkurs		-8 306 887	
Overføringer annen egenkapital	6	-27 172 577	2 323 139



Sum overføringer og
disponeringer

24 770 536

2 323 139



Organisasjonsnr: 994 910 353
ENATA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontorm.

2

13 655

22 758

Sum varige driftsmidler

13 655

22 758

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 1,3,4,11

121 116 506

130 473 199

Investeringer i

tilknyttet selskap

3

4 446 751

4 796 751

Lån til tilknyttet

selskap og felles

kontrollert virksomhet

5

8 936 106

Sum finansielle

anleggsmidler

125 563 257

144 206 056

Sum anleggsmidler

125 576 912

144 228 814

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer

-160

439 509

Konsernfordringer

5

18 469 824

17 254 916

Sum fordringer

18 469 664

17 694 425

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

10

24 033 252

951 547

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

24 033 252

951 547

Sum omløpsmidler

42 502 916

18 645 972

SUM EIENDELER

168 079 827

162 874 786

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital

6,7

2 976 311

2 976 311

Beholdning av egne aksjer

6

-1 635 309

-1 635 309



Overkurs	6	112 703 803	121 010 689
Sum innskutt egenkapital		114 044 805	122 351 691
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6		27 172 577
Sum opptjent egenkapital			27 172 577
Sum egenkapital		114 044 805	149 524 268
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld			6 100 000
Sum annen langsiktig gjeld			6 100 000
Sum langsiktig gjeld		0	6 100 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		100 413	63 494
Kortsiktig konserngjeld	5	27 791 908	2 584 899
Annen kortsiktig gjeld		26 142 702	4 602 125
Sum kortsiktig gjeld		54 035 023	7 250 518
Sum gjeld		54 035 023	13 350 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		168 079 827	162 874 786



Organisasjonsnr: 994 910 353
ENATA EIENDOM 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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

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.



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2021
for**

Enata Eiendom AS

Foretaksnr. 994910353



Enata Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	1	804 899	1 915 732
Sum driftsinntekter		804 899	1 915 732
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	9 103	4 552
Annen driftskostnad	9	1 771 683	4 460 486
Sum driftskostnader		1 780 787	4 465 037
DRIFTSRESULTAT		(975 888)	(2 549 305)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap	3	26 179 805	8 256 927
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	5	69 537	321 818
Annen renteinntekt		444 774	631 760
Annen finansinntekt		0	3 861
Sum finansinntekter		26 694 117	9 214 367
Finanskostnader			
Nedskr. av finansielle anleggsmidler	3	350 000	0
Rentekostn. til foretak i samme konsern	5	280 149	53 448
Annen rentekostnad		317 544	3 235 560
Sum finanskostnader		947 693	3 289 008
NETTO FINANSPOSTER		25 746 424	5 925 359
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		24 770 536	3 376 054
Skattekostnad på ordinært resultat	8	0	1 052 915
ORDINÆRT RESULTAT		24 770 536	2 323 139
ÅRSRESULTAT		24 770 536	2 323 139
OVERF. OG DISPONERINGER			
Tilleggsutbytte		60 250 000	0
Overføringer fra overkurs		(8 306 887)	0
Overføringer annen egenkapital	6	(27 172 577)	2 323 139
SUM OVERF. OG DISP.		24 770 536	2 323 139



Enata Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	13 655	22 758
Sum varige driftsmidler		13 655	22 758
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	1,3,4,11	121 116 506	130 473 199
Investeringer i tilknyttet selskap	3	4 446 751	4 796 751
Lån til tilknyttet selskap	5	0	8 936 106
Sum finansielle anleggsmidler		125 563 257	144 206 056
SUM ANLEGGSMIDLER		125 576 912	144 228 814
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	5	18 469 824	17 254 916
Andre kortsiktige fordringer		(160)	439 509
Sum fordringer		18 469 664	17 694 425
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	24 033 252	951 547
SUM OMLØPSMIDLER		42 502 916	18 645 972
SUM EIENDELER		168 079 827	162 874 786



Enata Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6,7	2 976 311	2 976 311
Egne aksjer	6	(1 635 309)	(1 635 309)
Overkurs	6	112 703 803	121 010 689
Sum innskutt egenkapital		114 044 805	122 351 691
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	0	27 172 577
Sum opptjent egenkapital		0	27 172 577
SUM EGENKAPITAL		114 044 805	149 524 268
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		0	6 100 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	6 100 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	6 100 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		100 413	63 494
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	5	27 791 908	2 584 899
Annen kortsiktig gjeld		26 142 702	4 602 125
SUM KORTSIKTIG GJELD		54 035 023	7 250 518
SUM GJELD		54 035 023	13 350 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		168 079 827	162 874 786

Asker 23 / 6 - 2022

Jon Sæther Storli
StyrelederEspen Klevmark
Styremedlem



Enata Eiendom AS

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Gjeldende regnskapsregler

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med reglene for små foretak i regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapsprinsippene er anvendt konsistent i regnskapsåret. Selskapet har anvendt reglene om fritak for utarbeidelse av styrets årsberetning for små foretak. Det har ikke vært endringer i regnskapsreglene i regnskapsåret som har hatt betydning for regnskapet.

Inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden og salg av eventuelle tjenester inntektsføres når tjenesten utføres. Inntekter som knytter seg til fremtidige tjenester balanseføres som uopptjent inntekt og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Renteinntekter resultatføres i den perioden de er påløpt.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. 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 kjøp av driftsmidlet.

Datterselskaper 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 er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap. Overstiger utbytte/konsernbidrag andel tilbakeholdt resultat etter kjøpet, regnskapsføres den overskytende del som tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene trekkes da fra regnskapsført verdi av investeringene i balansen.

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 fordringer.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskaper regnskapet inntektsføres som annen

finansinntekt. Neste års avdrag på langsiktig gjelder klassifisert som langsiktig gjeld.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt og endringer i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt skattemessig fremførbart underskudd ved utgangen av regnskapsåret. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsattskattefordel er presentert netto i balansen. Utsatt skattefordel balanseføres bare når det anses sannsynlig at den kan anvendes.

Prinsipper for klassifisering og vurdering 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 gjelder tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Likvider

Likvider består av bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.



Note 2 Varige driftsmidler

	Inventar og utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	27 310	27 310
- Avgang	0	0
+ Tilgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	27 310	27 310
Akk. Avskrivninger 01.01.2021	-4 552	-4 552
+ Ozdinere avskrivninger	-9 103	-9 103
Akk. Avskrivninger 31.12.2021	-13 655	-13 655
Bokført verdi	13 655	13 655
Avskrivningsrate	20 %	

Note 3 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringene i datterselskap, tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

Enata Eiendom AS har direkte eierandeler i følgende selskaper:	Ervervsår aksje (eieend.)	Forretnings-kontor	Eierandel	Egenkapital (100 %)	Resultat (100 %)	Balanseført verdi
<i>Datterselskap:</i>						
Rosenvinge Park AS	2014	Asker	100,0 %	-934 869	-1 027 736	3 082 521
Lilleeng AS	2013	Asker	100,0 %	80 453 097	10 097 800	83 980 261
Amsrudveien 2-4 Eiendom AS	2006	Asker	100,0 %	17 277 832	-182 925	18 784 079
Forum Moss AS	2014	Moss	66,5 %	12 384 080	-208 439	15 269 645
Sum datterselskaper						121 116 506
Aksjene Skofabrikken Moss AS og Rosenvinge Park Felt 2B AS er solgt i 2021						
<i>Andre:</i>						
Jarlsberg Eiendomsselskab Holding AS	2010	Holmestrand	22,5 %	N/A	N/A	4 446 751
Payrest Norge AS	2019	Moss	8,57 %	N/A	N/A	0
SUM						4 446 751

Aksjene i Payrest Norge AS er nedskrevet til 0 i 2021

Note 4 Pantstillelser og garantier m.v.

Det er gitt pant i følgende eiendommer:

Eiendom	Gnr/Bnr	Kommune	Hjemmelshaver	Bokført verdi	Pantthaver	Gjeld	Beløp pant
Lilleengveien 8	2/2226	Moss	Lilleeng AS	265 251 716	Nordea Bank AB	212 850 000	250 000 000
Amsrudvegen 2-4	69/550,798	Gjøvik	Amsrudveien 2-4 Eiendom AS	60 637 125	Nordea Bank AB	37 620 000	45 000 000
Rosenvinges vei 24-28 m.fl.	2/2929	Moss	Rosenvinge Park AS	15 712 399	DNB Bank ASA	13 500 000	20 000 000
Trioningveien 3-7 m.fl.	2/2230,2234	Moss	Forum Moss AS	67 741 891	DNB Bank ASA	46 000 000	125 000 000
Sum				409 343 131		309 970 000	440 000 000

Enata Eiendom AS har gitt en selvskyldner kausion til Nordea ifb med lånet i Lilleeng AS på 250 000 000 og i Amsrudveien 2-4 Eiendom AS på 45.000.000 til fordel for Nordea.

Det er i tillegg gitt pant i aksjene i datterselskapene:

Foretaksnavn	Org. Nr	Eid av	Pantthaver
Rosenvinge Park AS	914 397 367	Enata Eiendom AS	DNB Bank ASA

Det er stillet følgende kausioner:

Kausjonist	Kausjonert for	Org. Nr	Til fordel for	Gjeld	Beløp
Enata Eiendom AS	Rosenvinge Park AS	914 397 367	DNB Bank ASA	13 500 000	24 600 000

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	18 469 824	17 254 916	-	-
Tilknyttet selskap	-	-	-	8 936 106
Sum	18 469 824	17 254 916	-	8 936 106
	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	27 791 908	2 584 899	-	-
Sum	27 791 908	2 584 899	-	-

Note 6 Egenkapital

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	2 976 311	-1 635 309	121 010 689	27 172 577	149 524 268
Tilleggsutbytte	-	-	-8 306 887	-51 943 113	-60 250 000
Årets resultat	-	-	-	24 770 536	24 770 536
Egenkapital 31.12.2021	2 976 311	-1 635 309	112 703 803	0	114 044 805



Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet

Aksjekapital

Aksjekapitalen på kr 2 976 311 består av 228 947 aksjer à kr 13. Alle aksjer har like rettigheter.

Oversikt over de største aksjonærene pr 31.12.2021	Antall aksjer	Eierandel
Enata Eiendom AS	125 793	55 %
Storli AS	51 577	23 %
Divel Gruppen AS	51 577	23 %
Sum	228 947	100.00 %

Styremedlem Jon Storli er enesaksjører i Storli AS

Styremedlem og daglig leder Espen Kleivmark er enesaksjører i Divel Gruppen AS

Note 8 Skatt

	2021 NOK	2020 NOK
Spesifikasjon av årets skattegrunnlag		
Resultat før skatt	24 770 536	3 376 054
Permanente forskjeller	-25 829 615	-8 250 980
Endring midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	-2 249 532	-3 641
Resultat før anvendelse av fremførbart underskudd	-3 308 612	4 878 568
Årets skattetekstnad fremkommer slik:		
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	0	1 052 915
Årest skattetekstnad	0	1 052 915
Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:		
Årets betalbare skatt i balansen	0	0
Betalbar skatt i balansen	0	0

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2021	2020	Endring
Anleggsmidler	273	3 641	3 368
Fordringer	0	-566 672	-566 672
Andre avsetninger til forpliktelse	-727 607	-2 413 834	-1 686 227
Sum midlertidige forskjeller	-727 334	-2 976 865	-2 249 531
Underskudd til framføring	-9 992 653	-6 684 042	3 308 611
Andre forskjeller som påvirker utsatt skatt	0	0	0
Sum	-10 719 987	-9 660 907	1 059 080
Netto utsatt skattefordel (2,2%), balanseføres ikke	-2 358 396	-2 125 400	

Note 9 Lønnskostnader og andre driftskostnader

Det har ikke vært ansatte i Enata Eiendom AS eller noen av datterselskapene i 2021. Det er følgelig ingen plikt til å ha tjenestepensjonsordning iht. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Daglig leder i Enata Eiendom AS er ansatt i selskapet Divel Gruppen AS og mottar lønn fra dette selskapet. Enata Eiendom AS faktureres for disse tjenestene.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetstillegg til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter.

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor fordeler seg på følgende områder (beløpene er etter forholdsmessig fradrag for mva):

	2 021	2 020
Lovpålagt revisjon	107 470	85 643
Sum	107 470	85 643

Note 10 Bundne bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd eller trekkrettigheter. De fleste av selskapene har pantelån med restriksjoner knyttet til disponeringen av selskapets likviditet.

Bankinnskudd NOK 100 838 i SØA er bundet 31 dager løpende.



Note 11 Låneoversikt og renteswapper

Gjelden er fordelt på følgende selskap:

Selskap	Långiver	Lånetype	Opprinnelig lånebeløp	Saldo 31.12.2021	Forfall
Forum Moss	DNB Bank ASA	Pantelån	46 000 000	46 000 000	22.02.2022
Amsrudveien 2-4 Eiendom AS	Nordea Bank ASA	Pantelån	38 000 000	37 620 000	30.06.2024
Rosenvinge Park AS	DNB Bank ASA	Pantelån	13 500 000	13 500 000	
Lilleeng AS	Nordea Bank AB	Pantelån	215 000 000	212 850 000	30.06.2024
Sum			312 500 000	309 970 000	

Enata Eiendom AS kjøpte en rentekorridor i mai 2018

Motpart	DnB
Løpetid	10 år
Rentecap	NIBOR 4,59%
Rentefloor	NIBOR 1,00%
Beregningsgrunnlag	100 000 000
Markedsverdi pr 31.12.2021	-727 607

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 8 pages before this page
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

Espen Klevmark

b336685c-e8a0-4fc1-a23d-4d0874d853d7 - 2022-06-23 10:06:00 UTC +03:00
BankID - 6b1c306e-42a9-479e-85af-50bfe0238fb4 - NO

Jon Sæther Storli

e71ba7b4-cd62-42e8-b440-900981d5f42c - 2022-06-23 10:58:55 UTC +03:00
BankID - 1780a983-2791-4ce8-a559-f1a235483e2e - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/e7d86863-4565-470c-b52a-3a5e5da20d13>

VISMA Sign
www.vismasign.com



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Enata Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Enata Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 24 770 536. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 avviklet.

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 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>

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: GC6Z-HWZSO-UXETE-H3TFS-KNOPT-EHGDY



Revisors beretning 2021 for Enata Eiendom AS



Oslo, 23.06.2022
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GC6Z-HWZSO-UXETE-H3TFS-KNOPT-EHGDY



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."

Per-Henning Schulz Lie

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-23 14:44:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GC6Z-HWZSO-UXETE-H3TFS-KNOPT-EHGDT

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>