



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 818 047 592
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ENSJØVEIEN 4 AS
Forretningsadresse: c/o Gjelsten Bolig AS
Lilleakerveien 8
0283 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lene Høgsaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

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, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	216 516 471	137 071 324
Annen driftsinntekt			4 763
Sum inntekter		216 516 471	137 076 087
Kostnader			
Varekostnad	2	201 971 617	119 932 907
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	627 502	312 247
Sum kostnader		202 599 119	120 245 154
Driftsresultat		13 917 352	16 830 933
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 671 418	410
Annen renteinntekt			846
Sum finansinntekter		2 671 418	1 256
Annen rentekostnad		35	335
Sum finanskostnader		35	335
Netto finans		2 671 383	921
Ordinært resultat før skattekostnad		16 588 735	16 831 854
Skattekostnad	4	-67 710	3 703 007
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 656 445	13 128 847
Årsresultat		16 656 445	13 128 847
Årsresultat etter minoritetsinteresser		16 656 445	13 128 847
Totalresultat		16 656 445	13 128 847
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		55 000	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overført annen egenkapital		16 601 445	13 128 847
Sum overføringer og disponeringer		16 656 445	13 128 847



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2, 8	183 644 113	55 000
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Sum finansielle anleggsmidler		183 644 113	55 000
Sum anleggsmidler		183 644 113	55 000
Omløpsmidler			
Varer			
Leiligheter under oppføring	2, 9	234 283 648	144 707 637
Sum varer		234 283 648	144 707 637
Fordringer			
Kundefordringer	2	14 786 762	17 138 417
Andre kortsiktige fordringer		75 000	
Konsernfordringer	7	91 000 337	
Sum fordringer		105 862 099	17 138 417
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 027 870	9 341 085
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 027 870	9 341 085
Sum omløpsmidler		344 173 618	171 187 139
SUM EIENDELER		527 817 731	171 242 139

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Aksjekapital	5, 6	610 000	910 000
Overkurs	5	117 373 328	81 818 943
Sum innskutt egenkapital		117 983 328	82 728 943
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	23 589 637	6 988 193
Sum opptjent egenkapital		23 589 637	6 988 193
Sum egenkapital		141 572 965	89 717 136
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 522 077	2 057 460
Sum avsetninger for forpliktelser		2 522 077	2 057 460
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7		
Sum langsiktig gjeld		2 522 077	2 057 460
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	267 038 160	
Leverandørgjeld	7	21 024 388	448 015
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	7	46 796 641	41 539 599
Annen kortsiktig gjeld		48 863 500	37 479 930
Sum kortsiktig gjeld		383 722 688	79 467 544
Sum gjeld		386 244 765	81 525 004
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		527 817 731	171 242 139



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 564851

Enheten

Organisasjonsnummer: 818 047 592
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ENSJØVEIEN 4 AS
Forretningsadresse: c/o Neptune Properties AS
Haakon VIIIs gate 1
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lene Høgsaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

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, 10.07.2023

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: 818 047 592
ENSJØVEIEN 4 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	216 516 471	137 071 324
Annen driftsinntekt			4 763
Sum inntekter		216 516 471	137 076 087
Kostnader			
Varekostnad	2	201 971 617	119 932 907
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	627 502	312 247
Sum kostnader		202 599 119	120 245 154
Driftsresultat		13 917 352	16 830 933
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 671 418	410
Annen renteinntekt			846
Sum finansinntekter		2 671 418	1 256
Annen rentekostnad		35	335
Sum finanskostnader		35	335
Netto finans		2 671 383	921
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	4	16 588 735	16 831 854
Skattekostnad		-67 710	3 703 007
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 656 445	13 128 847
Årsresultat		16 656 445	13 128 847
Årsresultat etter minoritetsinteresser		16 656 445	13 128 847
Totalresultat		16 656 445	13 128 847
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		55 000	
Overført annen egenkapital		16 601 445	13 128 847
Sum overføringer og disponeringer		16 656 445	13 128 847



Organisasjonsnr: 818 047 592
ENSJØVEIEN 4 AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 2, 8 183 644 113 55 000

Investering i annet foretak i samme konsern 8

Sum finansielle anleggsmidler 183 644 113 55 000

Sum anleggsmidler 183 644 113 55 000

Omløpsmidler

Varer

Leiligheter under oppføring 2, 9 234 283 648 144 707 637

Sum varer 234 283 648 144 707 637

Fordringer

Kundefordringer 2 14 786 762 17 138 417

Andre kortsiktige fordringer 75 000

Konsernfordringer 7 91 000 337

Sum fordringer 105 862 099 17 138 417

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 4 027 870 9 341 085

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 4 027 870 9 341 085

Sum omløpsmidler 344 173 618 171 187 139

SUM EIENDELER 527 817 731 171 242 139

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 6 610 000 910 000

Overkurs 5 117 373 328 81 818 943

Sum innskutt egenkapital 117 983 328 82 728 943

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5 23 589 637 6 988 193



Sum opptjent egenkapital		23 589 637	6 988 193
Sum egenkapital		141 572 965	89 717 136
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 522 077	2 057 460
Sum avsetninger for forpliktelses		2 522 077	2 057 460
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7		
Sum langsiktig gjeld		2 522 077	2 057 460
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	267 038 160	
Leverandørgjeld	7	21 024 388	448 015
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	7	46 796 641	41 539 599
Annen kortsiktig gjeld		48 863 500	37 479 930
Sum kortsiktig gjeld		383 722 688	79 467 544
Sum gjeld		386 244 765	81 525 004
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		527 817 731	171 242 139



Organisasjonsnr: 818 047 592
ENSJØVEIEN 4 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.



Ensjøveien 4 AS

Org.nr. 818 047 592

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

Selskapet

Selskapet ble stiftet 14.09.2016.

Selskapets formål er kjøp, prosjektutvikling, bygging og salg av eiendommer i Oslo kommune.

Selskapet driver sin virksomhet fra hovedkontoret i Oslo.

Aksjene i selskapet eies ved årets utløp slik:

Neptune Properties AS	2 000 aksjer
-----------------------	--------------

Selskapets styre er pr. 31.12.2022 sammensatt slik:

Anders Gregersen, styrets leder
Kristoffer Jansen, styremedlem

Konsernet

Gjelsten Bolig AS er holdingselskapet i konsernet og utarbeider konsernregnskap hvor Neptune Properties AS og det heleide datterselskapet Ensjøveien 4 AS inngår.

Ensjøveien 4 AS er selv morselskap og eier 100 % av aksjene i Ensjøveien 4 Næring AS som utvikler næringslokalene i prosjektet og Tøyentaket Borettslag som skal overta byggeriet fra Ensjøveien 4 AS ved ferdigstilling av boligprosjektet som er under oppføring, jfr. omtale under avsnitt om selskapets stilling under.

Drift/resultat

Selskapet har i 2022 hatt driftsinntekter på kr 216 516 471,- og et årsresultat etter skattekostnad på kr 16 656 445.

Personal-, lønns- og arbeidsforhold

Det har i 2022 ikke vært noen ansatte i selskapet, og det har således ikke vært noen lønnskostnader eller andre ytelser. Styreleder og styremedlem har ingen særskilte vederlagsavtaler. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styret eller andre nærstående parter. For styrets medlemmer er styreansvarsforsikring tegnet.

Åpenhetsloven

Penneo Dokumentnøkkel: CTDEH-8MO1D-EEKMM-KNGKF-6UOJF-EXO2U



Lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (Åpenhetsloven) trådte i kraft 1. juli 2022.

Redegjørelse vil bli publisert på morselskapets infoside www.neptuneproperties.no

Selskapets stilling

Selskapet har under oppføring 86 leiligheter i Oslo kommune. Per 31.12.2022 er 79 leiligheter solgt. Leilighetene skal etter planen være ferdigstilt i 4. kvartal 2023.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskapet og beretningen en rettvise oversikt over selskapets utvikling og resultat av foretakets virksomhet og stilling innenfor rammen av norsk god regnskapsskikk. Det har ikke inntruffet forhold etter årsskiftet, før årsoppgjøret, som virker inn på vurderingen av selskapet utover det som er nevnt ovenfor. Regnskapet er avgitt under forutsetning om fortsatt drift.

Styret foreslår følgende disponering av selskapets resultatmessige overskudd:

Årsresultat etter skattekostnad	kr 16 656 445,-
Tilleggsutbytte	kr 55 000,-
Overføring til annen egenkapital	<u>kr 16 601 445,-</u>
Sum overføringer og disponeringer	<u>kr 16 656 445,-</u>

Miljø

Ettersom selskapet ikke har fast ansatte, er det uaktuelt med betraktninger rundt arbeidsmiljø og sykefravær. Det er på samme bakgrunn ikke iverksatt tiltak i løpet av regnskapsåret som har betydning for arbeidsmiljøet.

Selskapets virksomhet har ikke innsatsfaktorer eller produkter som kan medføre påvirkning av det ytre miljø.

Oslo, den 30. mars 2023

Anders Gregersen

Kristoffer Jansen



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."

Anders Teigen Gregersen

Underskriver 1

Serienummer: 9578-5994-4-505064

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-03-31 11:27:23 UTC



Kristoffer Listerud Jansen

Underskriver 2

Serienummer: 9578-5998-4-1492412

IP: 88.88.xxx.xxx

2023-03-31 13:27:51 UTC



Penneo Dokumentnr: CTDEH-8MOTD-EEKMM-KNGKF-6UOJF-EXO2U

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>



Ensjøveien 4 AS

Org.nr. 818 047 592

Årsregnskap 2022

Penneo Dokumentnøkket: ZA52M-OPPH7-7PWV00-EC4M2-0XBVW-A4218



Resultatregnskap

Ensjøveien 4 AS

	Note	2022	2021
Salgsinntekt	2	216 516 471	137 071 324
Annen driftsinntekt		0	4 763
Sum driftsinntekter		216 516 471	137 076 087
Varekostnad	2	201 971 617	119 932 907
Annen driftskostnad	3	627 502	312 247
Sum driftskostnader		202 599 119	120 245 154
Driftsresultat		13 917 352	16 830 933
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 671 418	410
Annen renteinntekt		0	846
Sum finansinntekter		2 671 418	1 256
Annen rentekostnad		35	335
Sum finanskostnader		35	335
Resultat av finansposter		2 671 383	921
Resultat før skattekostnad		16 588 735	16 831 854
Skattekostnad	4	-67 710	3 703 007
Årsresultat		16 656 445	13 128 847
Overføringer			
Tilleggsutbytte		55 000	0
Overført annen egenkapital		16 601 445	13 128 847
Sum overføringer		16 656 445	13 128 847

Penneo Dokumentnøkkel: ZA52M-OPPH7-7PWV00-EC4M2-0XBVW-A4218



Balanse Ensjøveien 4 AS

	Note	31.12.2022	31.12.2021
Varige driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	2, 8	183 644 113	55 000
Sum finansielle anleggsmidler		183 644 113	55 000
Sum anleggsmidler		183 644 113	55 000
Omløpsmidler			
Leiligheter under oppføring	2, 9	234 283 648	144 707 637
Sum varebeholdning		234 283 648	144 707 637
Fordringer			
Kundefordringer	2	14 786 762	17 138 417
Fordringer på selskap i samme konsern	7	91 000 337	0
Andre kortsiktige fordringer		75 000	0
Sum fordringer		105 862 099	17 138 417
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 027 870	9 341 085
Sum omløpsmidler		344 173 618	171 187 139
Sum eiendeler		527 817 731	171 242 139

Penneo Dokumentnøkkel: ZA52M-OPPH7-7PW00-EC4M2-0XB1W-A4218



Balanse Ensjøveien 4 AS

	Note	31.12.2022	31.12.2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	610 000	910 000
Overkurs	5	117 373 328	81 818 943
Sum innskutt egenkapital		117 983 328	82 728 943
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	23 589 637	6 988 193
Sum opptjent egenkapital		23 589 637	6 988 193
Sum egenkapital		141 572 965	89 717 136
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	2 522 077	2 057 460
Sum avsetning for forpliktelser		2 522 077	2 057 460
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	267 038 160	0
Leverandørgjeld	7	21 024 388	448 015
Gjeld til selskap i samme konsern	7	46 796 641	41 539 599
Annen kortsiktig gjeld		48 863 500	37 479 930
Sum kortsiktig gjeld		383 722 688	79 467 544
Sum gjeld		386 244 765	81 525 004
Sum egenkapital og gjeld		527 817 731	171 242 139

Oslo, 30.03.2023
Styret i Ensjøveien 4 AS

Anders Teigen Gregersen
Styreleder

Kristoffer Listerud Jansen
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: ZA52M-OPPH7-7PW00-EC4M2-0XB1W-A4218



Indirekte kontantstrøm

Ensjøveien 4 AS

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		16 588 735	16 831 854
Gevinst salg aksjer		-16 896 509	0
Endringer i prosjekter, kundefordringer og leverandørgjeld		-149 700 734	-80 975 410
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-71 610 894	-8 034 466
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-221 619 402	-72 178 022
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Investering i aksjer/varige driftsmidler		183 589 113	55 000
Salg av aksjer		133 357 359	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-50 231 754	-55 000
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		267 038 160	0
Innbetalinger av egenkapital		0	81 574 107
Utbetalinger av utbytte		55 000	0
Fisjon		445 219	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		266 537 941	81 574 107
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-5 313 215	9 341 085
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		9 341 085	0
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		4 027 870	9 341 085

Penneo Dokumentnøkkel: ZA52M-OPPH7-7PW00-EC4M2-0XBVW-A4218



Noter til regnskapet Ensjøveien 4 AS

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Fisjon

Ensjøveien 4 AS har i 2022 vært overdragende part i fisjon hvor Ensjøveien 4 Boligtomt AS og Ensjøveien 4 Næring AS har vært overtakende selskaper. Fisjonen er gjennomført til regnskapsmessig kontinuitet med regnskaps- og skattemessig virkning fra 01.01.22. Sammenligningstall for 2021 er ikke omarbeidet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering 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 gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Inntekts- og kostnadsføring av eiendomsprosjekter

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat i prosjektet. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garanti arbeid og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

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.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt tilknyttet egenkapitaltransaksjoner føres mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av en betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og en endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen så lenge de reverserer eller kan reverseres i samme periode. Skattefordel balanseføres i den grad fremtidig bruk kan sannsynliggjøres.

Kontantstrøm

Kontantstrømsoppstillingen presenterer foretakets kontantstrømmer fordelt på operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter. Ved presentasjon av kontantstrømsoppstillingen er den indirekte modellen benyttet.

Penneo Dokumentnøkkel: ZA52M-OPPH7-7PW00-EC4M2-0XB1W-A4218



Noter til regnskapet Ensjøveien 4 AS

Note 2 - Leiligheter under oppføring

Balanseførte prosjektkostnader per 31.12.2021	144 707 637
Avgang balanseført verdi ved fisjon	-83 052 751
Tilgang prosjektkostnader	172 628 761
Balanseførte prosjektkostnader per 31.12.2022	234 283 647

Akk. opptjente kontraktsinntekter per 31.12.2022	17 138 417
Resultatført kontraktsinntekt 2022	216 516 471
Kostnad opptjent kontraktsinntekt 2022	-218 868 126
Netto opptjent kontraktsinntekt per 31.12.2022	14 786 762

Note 3 - Ansatte, godtgjørelser m.v

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er følgelig heller ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Kostnadsførte honorarer og godtgjørelser til styret og revisor:

	2022	2021
Styrehonorar	0	0
Revisjonstjenester (beløp inkl. mva)	139 000	69 751
Andre tjenester fra revisor (beløp inkl. mva)	112 500	0
Sum	251 500	69 751

Penneo Dokumentnøkkel: ZA52M-OPPH7-7PW00-EC4M2-0XB1W-A4218



Noter til regnskapet Ensjøveien 4 AS

Note 4 - Skatt

Beregning av grunnlag for betalbar skatt	2022	2021
Resultat før skatt	16 588 735	16 831 854
Permanente forskjeller	-16 896 509	0
Endring i midlertidige forskjeller	-7 991 575	-22 860 636
Avgitt konsernbidrag med skattemessig effekt	0	0
Skattepliktig inntekt	-8 299 349	-6 028 783
Grunnlag betalbar skatt	0	0
Skattesats betalbar skatt	22 %	22 %
Betalbar skatt	0	0

Spesifikasjon av resultatført skattekostnad	2022	2021
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	-67 710	3 703 007
Netto resultatført skattekostnad	-67 710	3 703 007

Midlertidige forskjeller	31.12.2022	31.12.2021	Endring
Prosjekt	30 489 753	22 927 676	7 562 077
Varige driftsmidler	-569 700	-633 000	63 300
Gevinst og tapskonto	-1 464 794	-1 830 992	366 198
Sum midlertidige forskjeller	28 455 259	20 463 684	7 991 575
Akkumulert fremførbart underskudd	-16 991 272	-8 691 923	-8 299 349
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	11 463 987	11 771 762	-307 774
Skattesats utsatt skatt	22 %	22 %	
Beregnet utsatt skatt	2 522 077	2 589 788	-67 710
Balanseført utsatt skatt	2 522 077	2 589 788	-67 711

Midlertidige forskjeller for 2021 er oppdatert slik at utfisjonerte midlertidige forskjeller er tatt bort.

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 31.12.2021	910 000	81 818 943	6 988 193	89 717 136
Fisjon	-341 250	-103 969	0	-445 219
Tingsinnskudd aksjer	41 250	35 658 354	0	35 699 604
Tilleggsutbytte			-55 000	-55 000
Årets resultat			16 656 445	16 656 445
Egenkapital per 31.12.2022	610 000	117 373 328	23 589 638	141 572 966

Penneo Dokumentnøkkel: ZA52M-OPPH7-7PWCO-EC4M2-0XBVW-A4218



Noter til regnskapet Ensjøveien 4 AS

Note 6 - Aksjonærer

Aksjekapitalen i Ensjøveien 4 AS pr. 31.12.2022 består av:

Aksjeklasse	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 000	305	610 000
Sum	2 000		610 000

Aksjonærer	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Neptune Properties AS	2 000	100,00	100,00
Totalt antall aksjer	2 000	100,00	100,00

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	91 000 337	0
Sum	91 000 337	0
Gjeld		
Leverandørgjeld innen konsern	137 500	0
Annen kortsiktig gjeld konsern	46 659 141	41 539 599
Sum	46 796 641	41 539 599

Note 8 Datterselskap

Ensjøveien 4 AS eier 100% av aksjene i Ensjøveien 4 Næring AS og Tøyentaket Borettslag, som gir Ensjøveien 4 AS 100 % av stemmene i selskapene. Begge selskapene har forretningskontor i Oslo. For Ensjøveien 4 Næring AS var årsresultatet for perioden 01.01-31.12.2022 på kr. -16 838. Balanseført egenkapital var pr. 31.12.2022 kr. 3 258 361. For Tøyentaket Borettslag var årsresultatet for perioden 01.01-31.12.2022 på kr. 0. Balanseført egenkapital var pr. 31.12.2022 kr. 180 446 500.

Følgende interne transaksjoner har funnet sted i 2022:

	Beløp	Interngevinst
Salg av aksjer til Tøyentaket Borettslag	133 357 359	16 896 509

Gevinst er i regnskapet presentert som redusert varekostnad



Noter til regnskapet Ensjøveien 4 AS

Note 9 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
Pantskret gjeld, pantstillelser og garantier		
Gjeld til kredittinstitusjoner	267 038 160	0
Sum	267 038 160	0
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Leiligheter under oppføring	234 283 648	0
Sum	234 283 648	0

Penneo Dokumentnøkkel: ZA52M-OPPH7-7PW00-EC4M2-0XB1W-A4218



Posteringsdokumentasjon

Posteringer

Klient
Ensjøveien 4 AS
Fødsels-/org.nr
818 047 592

Dato	Tekst	Beløp	Debet	Kredit
Tilleggsposteringer				
T1	Korreksjoner			
31.12.2022	Ensjøveien 4 Næring avvik tingsinnskudd	55 000,00	2050 Annen egenkapital	1300 Investeringer i datterselskaper
31.12.2022	Ensjøveien 4 Næring gjeldskonvertering ikke ført	3 054 815,00	1300 Investeringer i datterselskaper	1320 Lån til selskap samme konsern (sp. 226)
31.12.2022	Split verekost - aksjegovinst perm forskjell	16 896 509,00	4410 Varekost ved salg	4411 Salg aksjer Ensjøveien 4 Boligtomt
31.12.2022	Skattekos endring - Maestro klarer ikke fisjon automatisk	532 327,00	2120 Utsatt skatt	832000 Endring utsatt skatt
Disponeringer				
D6	Disponeringer			
31.12.2022	Utsatt skatt	464 617,00	832000 Endring utsatt skatt	2120 Utsatt skatt
31.12.2022	Overført til annen egenkapital	16 601 444,84	896000 Overført annen egenkapital	205000 Annen egenkapital

Vi bekrefter herved at ovennevnte posteringer er utført på bakgrunn av instruks fra oss.

Osc, 30.03.2023

.....
Martin Herlofsen Arnholdt

Maestro Ansoppgjør

Ensjøveien 4 AS

Side 1



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."

Anders Teigen Gregersen

Underskriver 1

Serienummer: 9578-5994-4-505064

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-03-31 12:02:26 UTC



Kristoffer Listerud Jansen

Underskriver 2

Serienummer: 9578-5998-4-1492412

IP: 88.88.xxx.xxx

2023-03-31 13:24:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZAS2M-OPPH7-7PWQ0-EC4M2-0XBVW-A4218

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>



Deloitte.

Deloitte AS
Erik Børresens allé 2
Postboks 2013 Strømsø
NO-3003 Drammen
Norway

Tel: +47 32 26 41 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Ensjøveien 4 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ensjøveien 4 AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 og kontantstrømmer 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL", its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization")), DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: JPEGO-OWEUJ-XD84F-YQC7N-JBDKO-JZZWX



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Ensjøveien 4 AS

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. 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 30. mars 2023
Deloitte AS

Sturle Holseter
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: JPEGO-OWEU2-XD84F-YQC7N-JBDKQ-JZMX



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."

Sturle Holseter

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-359375

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-03-31 08:54:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JPEGO-OWEUD-XD84F-YQC7N-JBDKO-IJZWX

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>