



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 910 353  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ENATA EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Saja Eiendom AS  
Brynsveien 5  
0667 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: 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: 20.06.2023

### 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, 03.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 140 707	804 899
Annen driftsinntekt		2 117 500	
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 258 207</b>	<b>804 899</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	9 103	9 103
Annen driftskostnad		2 515 140	1 771 683
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 524 243</b>	<b>1 780 787</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>733 964</b>	<b>-975 888</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap			26 179 805
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	711 211	69 537
Annen renteinntekt		239 329	444 774
Annen finansinntekt		1 330 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 280 540</b>	<b>26 694 117</b>
Nedskr. av finansielle anleggsmidler			350 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	793 293	280 149
Annen rentekostnad		720 579	317 544
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 513 872</b>	<b>947 693</b>
<b>Netto finans</b>		<b>766 667</b>	<b>25 746 424</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 500 631</b>	<b>24 770 536</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 500 631</b>	<b>24 770 536</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 500 631</b>	<b>24 770 536</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 500 631</b>	<b>24 770 536</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte			60 250 000



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overføringer fra overkurs			-8 306 887
Overføringer annen egenkapital	5	1 500 631	-27 172 577
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 500 631</b>	<b>24 770 536</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	4 552	13 655
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 552</b>	<b>13 655</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	1,6	121 116 506	121 116 506
Investeringer i tilknyttet selskap		4 446 751	4 446 751
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>125 563 257</b>	<b>125 563 257</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>125 567 808</b>	<b>125 576 912</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		244 285	-160
Konsernfordringer	3	25 088 249	18 469 824
<b>Sum fordringer</b>		<b>25 332 534</b>	<b>18 469 664</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 305 784	24 033 252
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>8 305 784</b>	<b>24 033 252</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>33 638 318</b>	<b>42 502 916</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>159 206 126</b>	<b>168 079 827</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Selskapskapital	5,7	2 976 311	2 976 311
Beholdning av egne aksjer	5	-1 635 309	-1 635 309
Overkurs	5	112 703 803	112 703 803
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>114 044 805</b>	<b>114 044 805</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	1 500 631	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 500 631</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>115 545 436</b>	<b>114 044 805</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	23 364 109	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 364 109</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 364 109</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		367 577	100 413
Skyldig offentlige avgifter		3 331	
Kortsiktig konserngjeld	3	19 925 675	27 791 908
Annen kortsiktig gjeld			26 142 702
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>20 296 582</b>	<b>54 035 023</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 660 691</b>	<b>54 035 023</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>159 206 126</b>	<b>168 079 827</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 526033

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 20.06.2023

#### 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, 29.06.2023

---

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: 994 910 353  
ENATA EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 140 707	804 899
Annen driftsinntekt		2 117 500	
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 258 207</b>	<b>804 899</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	9 103	9 103
Annen driftskostnad		2 515 140	1 771 683
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 524 243</b>	<b>1 780 787</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>733 964</b>	<b>-975 888</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap			26 179 805
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	711 211	69 537
Annen renteinntekt		239 329	444 774
Annen finansinntekt		1 330 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 280 540</b>	<b>26 694 117</b>
Nedskr. av finansielle anleggsmidler			350 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	793 293	280 149
Annen rentekostnad		720 579	317 544
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 513 872</b>	<b>947 693</b>
<b>Netto finans</b>		<b>766 667</b>	<b>25 746 424</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 500 631</b>	<b>24 770 536</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 500 631</b>	<b>24 770 536</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 500 631</b>	<b>24 770 536</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 500 631</b>	<b>24 770 536</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte			60 250 000
Overføringer fra overkurs			-8 306 887
Overføringer annen egenkapital	5	1 500 631	-27 172 577



Sum overføringer og  
disponeringer

1 500 631

24 770 536



Organisasjonsnr: 994 910 353  
ENATA EIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,  
verktøy, kontorm. 2 4 552 13 655  
Sum varige driftsmidler 4 552 13 655

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 1,6 121 116 506 121 116 506  
Investeringer i  
tilknyttet selskap 4 446 751 4 446 751  
Sum finansielle  
anleggsmidler 125 563 257 125 563 257

Sum anleggsmidler 125 567 808 125 576 912

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Andre kortsiktige  
fordringer 244 285 -160  
Konsernfordringer 3 25 088 249 18 469 824  
Sum fordringer 25 332 534 18 469 664

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l. 8 305 784 24 033 252  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 8 305 784 24 033 252

Sum omløpsmidler 33 638 318 42 502 916

SUM EIENDELER 159 206 126 168 079 827

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital 5,7 2 976 311 2 976 311  
Beholdning av egne aksjer 5 -1 635 309 -1 635 309  
Overkurs 5 112 703 803 112 703 803  
Sum innskutt egenkapital 114 044 805 114 044 805



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	1 500 631	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 500 631</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>115 545 436</b>	<b>114 044 805</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	23 364 109	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 364 109</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 364 109</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		367 577	100 413
Skyldig offentlige avgifter		3 331	
Kortsiktig konserngjeld	3	19 925 675	27 791 908
Annen kortsiktig gjeld			26 142 702
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>20 296 582</b>	<b>54 035 023</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 660 691</b>	<b>54 035 023</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>159 206 126</b>	<b>168 079 827</b>



Organisasjonsnr: 994 910 353  
ENATA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

## Fordringer

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

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

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

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

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

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



**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 2022  
for**

**Enata Eiendom AS**

**Foretaksnr. 994910353**



## Enata Eiendom AS

## Resultatregnskap

	Note	2022	2021
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	1	1 140 707	804 899
Annen driftsinntekt		2 117 500	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 258 207</b>	<b>804 899</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	9 103	9 103
Annen driftskostnad		2 515 140	1 771 683
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 524 243</b>	<b>1 780 787</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>733 964</b>	<b>(975 888)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		0	26 179 805
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	3	711 211	69 537
Annen renteinntekt		239 329	444 774
Annen finansinntekt		1 330 000	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 280 540</b>	<b>26 694 117</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		0	350 000
Rentekostn. til foretak i samme konsern	3	793 293	280 149
Annen rentekostnad		720 579	317 544
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 513 872</b>	<b>947 693</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>766 667</b>	<b>25 746 424</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>1 500 631</b>	<b>24 770 536</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	0	0
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>1 500 631</b>	<b>24 770 536</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>1 500 631</b>	<b>24 770 536</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Tilleggsutbytte		0	60 250 000
Overføringer fra overkurs		0	(8 306 887)
Overføringer annen egenkapital	5	1 500 631	(27 172 577)
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>1 500 631</b>	<b>24 770 536</b>



## Enata Eiendom AS

## Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	4 552	13 655
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 552</b>	<b>13 655</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	1,6	121 116 506	121 116 506
Investeringer i tilknyttet selskap		4 446 751	4 446 751
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>125 563 257</b>	<b>125 563 257</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>125 567 808</b>	<b>125 576 912</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap	3	25 088 249	18 469 824
Andre kortsiktige fordringer		244 285	(160)
<b>Sum fordringer</b>		<b>25 332 534</b>	<b>18 469 664</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 305 784	24 033 252
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>33 638 318</b>	<b>42 502 916</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>159 206 126</b>	<b>168 079 827</b>



## Enata Eiendom AS

## Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5,7	2 976 311	2 976 311
Egne aksjer	5	(1 635 309)	(1 635 309)
Overkurs	5	112 703 803	112 703 803
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>114 044 805</b>	<b>114 044 805</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	1 500 631	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 500 631</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>115 545 436</b>	<b>114 044 805</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	23 364 109	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>23 364 109</b>	<b>0</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>23 364 109</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		367 577	100 413
Skyldig offentlige avgifter		3 331	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	3	19 925 675	27 791 908
Annen kortsiktig gjeld		0	26 142 702
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>20 296 582</b>	<b>54 035 023</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>43 660 691</b>	<b>54 035 023</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>159 206 126</b>	<b>168 079 827</b>

Asker 20 / 6 - 2023

Jon Sæther Storli  
StyrelederEspen Klevmark  
Styremedlem



## Enata Eiendom AS

### 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 ansees 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 1 Datterselskap

Følgende interne transaksjoner har funnet sted i 2022:

Driftshonorar til datterselskap	1 140 707
Samlede kundefordringer på datterselskap pr 31.12.22	33 074

## Note 2 Varige driftsmidler

	Inventar og utstyr	Totalt
<b>Anskaffelseskost 01.01.2022</b>	27 310	27 310
- Avgang	0	0
+ Tilgang	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	27 310	27 310
<b>Akk. Avskrivninger 01.01.2022</b>	-13 655	-13 655
+ Ordinære avskrivninger	-9 103	-9 103
<b>Akk. Avskrivninger 31.12.2022</b>	-22 758	-22 758
<b>Bokført verdi</b>	<b>4 552</b>	<b>4 552</b>
Avskrivningssats	20 %	

## Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	25 088 249	18 469 824		
Sum	25 088 249	18 469 824	-	-
	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	19 925 675	27 791 908		
Sum	19 925 675	27 791 908	-	-

## Note 4 Skatt

	2022 NOK	2021 NOK
<b>Spesifikasjon av årets skattegrunnlag</b>		
Resultat før skatt	1 500 631	24 770 536
Permanente forskjeller	-1 079 217	-25 829 615
Endring midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	-731 886	-2 249 532
Resultat før endring av fremførbart underskudd	<u>-310 471</u>	<u>-3 308 612</u>
<b>Årets skattekostnad fremkommer slik:</b>		
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	0	0
<b>Årest skattekostnad</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:</b>		
Årets betalbare skatt i balansen	0	0
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

Spesifikasjon av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til framføring:

	2022	2021	Endring
Anleggsmidler	4 552	273	-4 279
Fordringer	0	0	0
Andre asetninger til forpliktelse	0	-727 607	-727 607
Sum midlertidige forskjeller	<u>4 552</u>	<u>-727 334</u>	<u>-731 886</u>
Underskudd til framføring	-10 303 124	-9 992 653	310 471
Andre forskjeller som påvirker utsatt skatt	0	0	0
Sum	<u>-10 298 572</u>	<u>-10 719 987</u>	<u>-421 415</u>
Netto utsatt skattefordel (22%), balanseføres ikke	-2 265 685	-2 358 396	

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Annen EK	Sum
Årets endring i egenkapital					
Egenkapital 01.01.2022	2 976 311	-1 635 309	112 703 803	0	114 044 805
Tilleggsutbytte	-	-	0	0	0
Årets resultat	-	-	-	1 500 631	1 500 631
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>2 976 311</b>	<b>-1 635 309</b>	<b>112 703 804</b>	<b>1 500 631</b>	<b>115 545 436</b>



## Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Det er gitt pant i følgende eiendommer:

Eiendom	Gnr/Bnr	Kommune	Hjemmelshaver	Bokført verdi av eiendommen i datterselskapet	Pantthaver	Gjeld i datterselskapet	Beløp pant
Lilleengveien 8	2/2226	Moss	Lilleeng AS	267 755 755	Nordea Bank AB	204 250 000	250 000 000
Amsrudvegen 2-4	69/550,798	Gjøvik	Amsrudveien 2-4 Eiendom AS	74 120 511	Nordea Bank AB	41 350 000	45 000 000
Rosenvinges vei 24-28 m.fl.	2/2929	Moss	Rosenvinge Park AS	16 398 474	DNB Bank ASA	13 500 000	20 000 000
Trøvingveien 3-7 m.fl.	2/2230,2234	Moss	Forum Moss AS	68 003 083	DNB Bank ASA	55 000 000	125 000 000
<b>Sum</b>				<b>426 277 823</b>		<b>314 100 000</b>	<b>440 000 000</b>

Enata Eiendom AS har gitt en selvskyldner kausjon 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 kausjoner:

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

Enata Eiendom AS kjøpte en rentekorridor i juli 2019

Motpart	Nordea
Løpetid	5 år
Rentecap	3,25 %
Rentefloor	1,765 %
Beregningsgrunnlag	75 000 000
Markedsverdi pr 31.12.2022	1 989 091

Rentekorridoren er behandlet som et finansielt fritstående instrument og betalte/mottatte renter bokføres når de påløper. Instrumentet er ikke balanseført i regnskapet, men dersom rente-instrumentet har negativ verdi blir det avsatt en forpliktelse i regnskapet.

## 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 31.12.2022	Antall aksjer	Eierandel
Enata Eiendom AS	125 793	55 %
Storli AS	51 577	23 %
Divel Gruppen AS	51 577	23 %
<b>Sum</b>	<b>228 947</b>	<b>100,00 %</b>

Aksjonærene Storli AS og Divel Gruppen AS har fordringer på selskapet på til sammen 23 364 109 inkludert påløpte renter. Lånet forfaller innen 5 år etter regnskapsårets slutt. Det er ikke stillet sikkerhet for lånet.

## Note 8 Antall årsverk

Selskapet hadde i regnskapsåret ingen ansatte.





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

This documents contains 9 pages before this page  
Dokumentet inneholder 9 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 9 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 9 sider før denne side

Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

**Espen Klevmark**

aed89827-1c8f-4295-8249-a73623f5d91a - 2023-06-20 12:20:15 UTC +03:00  
BankID - c5b7182f-3864-4cea-a22e-fb54d210a02c - NO

**Jon Sæther Storli**

fc82f9a-1dad-472d-8a1a-de2e78eaa7ba - 2023-06-20 16:23:08 UTC +03:00  
BankID - 3c4e8e16-de79-4f65-993c-e9791af92204 - 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/eec979f6-71e1-46a2-a3df-cefb76086a14>

 **visma sign**  
www.vismasign.com



Til generalforsamlingen i Enata Eiendom AS

**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](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Enata Eiendom AS som viser et overskudd på NOK 1 500 631. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets 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. 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.

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 document key: V7GH8-D2LNI-LHAJP-ZV1SU-OGZ1W-.581D



Revisors beretning 2022 for Enata Eiendom AS

Oslo, 22. juni 2023  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

Penneo document key: V7GH8-D2LNI-LHAJP-ZV15U-OGZ1W-.581D



# 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

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-22 16:18:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: V7GH8-D2LNT-LHAJP-ZV1SU-OGZ1W-J581D

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>