



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 786 172  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MORSTONGVEIEN 47 AS  
Forretningsadresse: Oslo gate 15  
0192 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Henningsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 26.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		19 544	49 868
Leieinntekter	1	14 808 458	15 655 575
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 828 002</b>	<b>15 705 443</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		-284	11 141
Lønnskostnad		6 232	2 000
Avskrivning på varige driftsmidler	2	4 849 049	4 861 857
Annen driftskostnad	3,10	3 826 472	3 435 419
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 681 468</b>	<b>8 310 418</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 146 534</b>	<b>7 395 025</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10,11	641 862	637 217
Annen renteinntekt		6 148	10 997
Annen finansinntekt		1 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>649 010</b>	<b>648 214</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		95 322	
Annen rentekostnad		2 138 832	3 483 940
Annen finanskostnad		150	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 234 304</b>	<b>3 483 940</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 585 294</b>	<b>-2 835 726</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 561 240</b>	<b>4 559 299</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 003 473	1 003 045
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 557 766</b>	<b>3 556 254</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 557 766</b>	<b>3 556 254</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 557 766</b>	<b>3 556 254</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	5	4 841 767	4 679 733
Overføringer fra overkurs	5	-1 284 000	-1 123 479
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 557 766</b>	<b>3 556 254</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		276 805	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>276 805</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,8	92 968 307	89 663 873
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2,8		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>92 968 307</b>	<b>89 663 873</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	11	17 816 233	19 183 018
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>17 816 233</b>	<b>19 183 018</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>111 061 345</b>	<b>108 846 891</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			119 172
Andre kortsiktige fordringer		871 143	51 461
Konsernfordringer	11	1 741 870	1 691 537
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 613 013</b>	<b>1 862 170</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter			1 000
<b>Sum investeringer</b>			<b>1 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		189 733	2 518 354
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>189 733</b>	<b>2 518 354</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 802 746</b>	<b>4 381 524</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>113 864 091</b>	<b>113 228 415</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4,5	8 642 757	8 642 757
Overkurs	5	3 252 679	4 536 679
Annen innskutt egenkapital	5	1 095 840	1 095 840
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 991 276</b>	<b>14 275 276</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 991 276</b>	<b>14 275 276</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		85 348
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>85 348</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8,9		90 996 082
Langsiktig konserngjeld		92 667 704	
Øvrig langsiktig gjeld		44 773	44 773
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>92 712 477</b>	<b>91 040 855</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>92 712 477</b>	<b>91 126 203</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		357 623	371 551
Kortsiktig konserngjeld	11	7 802 715	6 549 611
Annen kortsiktig gjeld			905 774
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 160 338</b>	<b>7 826 936</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>100 872 815</b>	<b>98 953 139</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>113 864 091</b>	<b>113 228 415</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 213868

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 786 172  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MORSTONGVEIEN 47 AS  
Forretningsadresse: v/UNION Eiendoms kapital AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Henningsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2021

#### 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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 04.05.2021

---

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: 994 786 172  
MORSTONGVEIEN 47 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		19 544	49 868
Leieinntekter	1	14 808 458	15 655 575
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 828 002</b>	<b>15 705 443</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		-284	11 141
Lønnskostnad		6 232	2 000
Avskrivning på varige driftsmidler	2	4 849 049	4 861 857
Annen driftskostnad	3,10	3 826 472	3 435 419
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 681 468</b>	<b>8 310 418</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 146 534</b>	<b>7 395 025</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10,11	641 862	637 217
Annen renteinntekt		6 148	10 997
Annen finansinntekt		1 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>649 010</b>	<b>648 214</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		95 322	
Annen rentekostnad		2 138 832	3 483 940
Annen finanskostnad		150	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 234 304</b>	<b>3 483 940</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 585 294</b>	<b>-2 835 726</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 003 473	1 003 045
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 557 766</b>	<b>3 556 254</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 557 766</b>	<b>3 556 254</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 557 766</b>	<b>3 556 254</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	5	4 841 767	4 679 733
Overføringer fra overkurs	5	-1 284 000	-1 123 479
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 557 766</b>	<b>3 556 254</b>





Organisasjonsnr: 994 786 172  
MORSTONGVEIEN 47 AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 276 805  
Sum immaterielle eiendeler 276 805

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 2,8 92 968 307 89 663 873  
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm. 2,8  
Sum varige driftsmidler 92 968 307 89 663 873

#### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern 11 17 816 233 19 183 018  
Sum finansielle anleggsmidler 17 816 233 19 183 018

Sum anleggsmidler 111 061 345 108 846 891

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 119 172  
Andre kortsiktige fordringer 871 143 51 461  
Konsernfordringer 11 1 741 870 1 691 537  
Sum fordringer 2 613 013 1 862 170

#### Investeringer

Andre finansielle instrumenter 1 000  
Sum investeringer 1 000

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 189 733 2 518 354  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 189 733 2 518 354

Sum omløpsmidler 2 802 746 4 381 524

SUM EIENDELER 113 864 091 113 228 415

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4,5	8 642 757	8 642 757
Overkurs	5	3 252 679	4 536 679
Annen innskutt egenkapital	5	1 095 840	1 095 840
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 991 276</b>	<b>14 275 276</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 991 276</b>	<b>14 275 276</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		85 348
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>			<b>85 348</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8,9		90 996 082
Langsiktig konserngjeld		92 667 704	
Øvrig langsiktig gjeld		44 773	44 773
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>92 712 477</b>	<b>91 040 855</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>92 712 477</b>	<b>91 126 203</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		357 623	371 551
Kortsiktig konserngjeld	11	7 802 715	6 549 611
Annen kortsiktig gjeld			905 774
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 160 338</b>	<b>7 826 936</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>100 872 815</b>	<b>98 953 139</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>113 864 091</b>	<b>113 228 415</b>



Organisasjonsnr: 994 786 172  
MORSTONGVEIEN 47 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	8642757.00	1.00	8642757.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Lalibela AS	8642757.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	8642757.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



**Årsregnskap 2020  
for  
Morstongveien 47 AS**

**Foretaksnr. 994786172**



Morstongveien 47 AS

## Resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		19 544	49 868
Leieinntekter	1	14 808 458	15 655 575
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>14 828 002</b>	<b>15 705 443</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		(284)	11 141
Lønnskostnad		6 232	2 000
Avskrivning på varige driftsmidler	2	4 849 049	4 861 857
Annen driftskostnad	3,10	3 826 472	3 435 419
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>8 681 468</b>	<b>8 310 418</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>6 146 534</b>	<b>7 395 025</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	10,11	641 862	637 217
Annen renteinntekt		6 148	10 997
Annen finansinntekt		1 000	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>649 010</b>	<b>648 214</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostn. til foretak i samme konsern		95 322	0
Annen rentekostnad		2 138 832	3 483 940
Annen finanskostnad		150	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 234 304</b>	<b>3 483 940</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(1 585 294)</b>	<b>(2 835 726)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>4 561 240</b>	<b>4 559 299</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 003 473	1 003 045
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>3 557 766</b>	<b>3 556 254</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 557 766</b>	<b>3 556 254</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Avgitt konsernbidrag	5	4 841 767	4 679 733
Overføringer fra overkurs	5	(1 284 000)	(1 123 479)
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>3 557 766</b>	<b>3 556 254</b>

Årsregnskap for Morstongveien 47 AS

Organisasjonsnr. 994786172



Morstongveien 47 AS

## Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		276 805	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>276 805</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,8	92 968 307	89 663 873
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2,8	0	1
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>92 968 307</b>	<b>89 663 873</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	11	17 816 233	19 183 018
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>17 816 233</b>	<b>19 183 018</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>111 061 345</b>	<b>108 846 891</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	119 172
Fordringer på konsernselskap	11	1 741 870	1 691 537
Andre kortsiktige fordringer		871 143	51 461
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 613 013</b>	<b>1 862 170</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		0	1 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>1 000</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		189 733	2 518 354
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 802 746</b>	<b>4 381 524</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>113 864 091</b>	<b>113 228 415</b>

Årsregnskap for Morstongveien 47 AS

Organisasjonsnr. 994786172



Morstongveien 47 AS

**Balanse pr. 31.12.2020**

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4,5	8 642 757	8 642 757
Overkurs	5	3 252 679	4 536 679
Annen innskutt egenkapital	5	1 095 840	1 095 840
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 991 276</b>	<b>14 275 276</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>12 991 276</b>	<b>14 275 276</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	0	85 348
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>85 348</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8,9	0	90 996 082
Langsiktig gjeld til konsernselskap		92 667 704	0
Øvrig langsiktig gjeld		44 773	44 773
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>92 712 477</b>	<b>91 040 855</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>92 712 477</b>	<b>91 126 203</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		357 623	371 551
Skyldig offentlige avgifter		(0)	(0)
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	11	7 802 715	6 549 611
Annen kortsiktig gjeld		0	905 775
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>8 160 338</b>	<b>7 826 936</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>100 872 815</b>	<b>98 953 139</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>113 864 091</b>	<b>113 228 415</b>

Oslo 23 / 3 - 2021

Bjørn Henningsen  
Styrets lederJohan Kristian Sekkenes Hamre  
StyremedlemMorten Nordheim  
StyremedlemArnstein Granlie  
Styremedlem



## Morstongveien 47 AS

## Noter til årsregnskapet 2020

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Alle beløp i NOK.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmidlet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere. Tomter avskrives ikke idet de anses og ikke ha verdifall.

#### Fordringer

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

#### Skatt

Skatten i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

#### Leieinntekter

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie.

Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres med det beløp som overstiger den til enhver tid nødvendige avsetning til dekning av utleieobjektets driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode.

#### Leietakertilpasninger

Leietakertilpasninger dekket av gårdeier aktiveres og avskrives over resterende leieperiode.

#### Aktiverte renter

Eventuelle renter som knytter seg til anlegg under oppføring, blir aktivert som en del av kostprisen.

### Note 1 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er utvikling, utleie, forvaltning og salg av fast eiendom. All virksomhet er i Norge.

### Note 2 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Forretningsbygg /tekn.inst.	Leietaker-tilpasning	Inventar	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01	1 684 872	149 204 368	2 133 818	597 346	312 054	153 932 458
Tilgang	8 153 483	528 793	0	0	5 045 778	13 728 054
Avgang	-5 574 571	0	0	0	0	-5 574 571
Anskaffelseskost 31.12	4 263 784	149 733 161	2 133 818	597 345	5 357 832	162 085 941
Akk avskrivninger 01.01	0	62 178 694	1 492 546	597 345	0	54 480 825
Akk avskrivninger 31.12	0	66 825 235	1 695 053	597 345	0	69 117 633
Bokført verdi 31.12.	4 263 784	82 907 926	438 765	0	5 357 832	92 968 307
Årets avskrivninger		4 646 541	202 507	0		4 849 049
Økonomisk levetid		20/50 år	10 år	10 år		
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær		



## Morstongveien 47 AS

## Noter til årsregnskapet 2020

### Note 3 Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

#### Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har ikke ansatte og har således ikke opprettet OTP-ordning.

#### Ytelser til ledende personer

Styremedlemmer i selskapet har ikke mottatt styrehonorar.

Kostnadsført honorar til revisor (eks mva)	2020	2019
Ordinær revisjon	11 013	32 830
Annen bistand	0	0
<b>Sum</b>	<b>11 013</b>	<b>32 830</b>

### Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 8 642 757 aksjer å kr. 1, totalt kr. 8 642 757. Alle aksjene har like rettigheter.

UNION Real Estate Fund Holding AS med forretningskontor i Oslo utarbeider konsernregnskap.

Konsernregnskap fås utlevert ved henvendelse til UNION Real Estate Fund Holding AS, Postboks 1715 Vika, 0121 Oslo.

Aksjonærer pr. 31.12.	Aksjer	Eierandel
Morenen Senter AS	8 642 757	100 %
<b>Sum</b>	<b>8 642 757</b>	<b>100 %</b>

Selskapets styremedlemmer eier indirekte gjennom eierandel i UNION Real Estate Fund Holding AS en ubetydelig eierandel i selskapet.

### Note 5 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	8 642 757	4 536 679	1 095 840	14 275 276
Avgitt konsernbidrag	0	-4 841 767	0	-4 841 767
Årets resultat	0	3 557 766	0	3 557 766
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>8 642 757</b>	<b>3 252 679</b>	<b>1 095 840</b>	<b>12 991 276</b>

### Note 6 Skatter

Avstemming mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt	2020	2019
Resultat før skatter	4 561 240	4 559 299
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 646 154	1 440 359
Avgitt konsernbidrag	-6 207 393	-5 999 658
<b>Skattepliktig inntekt / (underskudd)</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

Skatter i resultatregnskapet består av følgende	2020	2019
Beregnet skatt avgitt konsernbidrag	1 365 626	1 319 925
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-362 154	-316 880
<b>Sum årets skatter kostnad / (inntekt)</b>	<b>1 003 472</b>	<b>1 003 045</b>

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik	2020	2019
Årets betalbar skatt	1 365 626	1 319 925
Betalbar skatt avgitt konsernbidrag	-1 365 626	-1 319 925
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Midlertidige forskjeller pr. 31.12. består av	2020	2019	Endring
Driftsmidler	-1 258 205	387 950	1 646 155
Fordringer	0	1	-1
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel</b>	<b>-1 258 205</b>	<b>387 949</b>	<b>-1 646 154</b>

Netto balanseført utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	-276 805	85 348	362 154
--	----------	--------	---------

Avgitt konsernbidrag	2020	2019
Brutto konsernbidrag	6 207 393	5 999 658
Betalbar skatt	-1 365 626	-1 319 925
<b>Netto konsernbidrag</b>	<b>4 841 767</b>	<b>4 679 733</b>



## Morstongveien 47 AS

## Noter til årsregnskapet 2020

### Note 7 Langsiktig gjeld

Selskapet har hatt langsiktig gjeld til SpareBank1 Østlandet mot førsteprioritets sikkerhet i selskapets eiendom. Lånet ble innfridd den 21.12.2020

### Note 8 Pantstillelser

	2019	2020
Bokført verdi av pantsatte eiendeler (tomt, bygg og inventar)	89 663 873	92 968 307

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for lån det ultimate morselskapet Morenen Handelspark AS har i kredittinstitusjoner.

### Note 9 Finansiell markedsrisiko

Selskapets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko.

### Note 10 Nærstående parter

UNION Eiendoms kapital AS som er eiet av enkelte styremedlemmer har inngått forvaltingsavtale med morselskapet UNION Real Estate Fund Holding AS.

### Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	1 741 870	1 691 537	17 816 233	19 183 018
<b>Sum</b>	<b>1 741 870</b>	<b>1 691 537</b>	<b>17 816 233</b>	<b>19 183 018</b>

	Annen kortsiktig gjeld			Annen langsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019	
Foretak i samme konsern	7 802 715	6 549 611	92 667 704	-	
<b>Sum</b>	<b>7 802 715</b>	<b>6 549 611</b>	<b>92 667 704</b>	<b>-</b>	



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Morstongveien 47 AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 1142 00  
F +47 23 1142 01

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

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Morstongveien 47 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 557 766. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 DokumentID: SSVLD-755F1-VD88G-JKPE0-TMGWL-A4688



Revisors beretning 2020 for Morstongveien 47 AS



#### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 23. mars 2021  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SSVLD-755F1-VD88G-JKPE0-TMGWL-A4688



# 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: 88.89.xxx.xxx

2021-03-26 14:03:56Z



## Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 88.89.xxx.xxx

2021-03-26 14:03:56Z



Penneo Dokumentnøkkel: SSVLD-755F1-VD88G-JKPEO-TMGWL-A4858

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>