



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 894 355
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: REEVEGEN 13 HOLDING AS
Forretningsadresse: v/UNION Gruppen AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Bjørn Henningsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 12.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	2,8	36 647	35 385
Sum kostnader		36 647	35 385
Driftsresultat		-36 647	-35 385
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		5 661 972	2 437 105
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 119 395	999 972
Annen renteinntekt		9 276	985
Sum finansinntekter		6 790 643	3 438 062
Annen rentekostnad		1 738 566	1 506 053
Annen finanskostnad		26 500	1 300
Sum finanskostnader		1 765 066	1 507 353
Netto finans		5 025 577	1 930 709
Ordinært resultat før skattekostnad		4 988 930	1 895 324
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 097 565	435 925
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 891 365	1 459 400
Årsresultat		3 891 365	1 459 400
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 891 365	1 459 400
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	4	2 600 000	
Avgitt konsernbidrag	4	3 891 365	1 459 399
Overføringer fra overkurs	4	-2 501 462	
Overføringer annen egenkapital	4	-98 538	
Sum overføringer og disponeringer		3 891 365	1 459 400



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1,9	41 333 435	41 333 435
Lån til foretak i samme konsern	10	28 022 998	29 466 717
Sum finansielle anleggsmidler		69 356 433	70 800 152
Sum anleggsmidler		69 356 433	70 800 152
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	10	6 245 003	3 969 894
Sum fordringer		6 245 003	3 969 894
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		92 086	158 428
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		92 086	158 428
Sum omløpsmidler		6 337 089	4 128 322
SUM EIENDELER		75 693 521	74 928 474
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3,4	31 000	31 000
Overkurs	4	20 098 999	22 600 462
Sum innskutt egenkapital		20 129 999	22 631 462
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Annen egenkapital	4		98 538
Sum opptjent egenkapital			98 538
Sum egenkapital		20 129 999	22 730 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6,7		50 000 000
Sum annen langsiktig gjeld			50 000 000
Sum langsiktig gjeld		0	50 000 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6,7	50 000 000	
Leverandørgjeld		6 250	6 250
Kortsiktig konserngjeld	10	5 188 931	1 895 324
Annen kortsiktig gjeld		368 341	296 900
Sum kortsiktig gjeld		55 563 522	2 198 474
Sum gjeld		55 563 522	52 198 474
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 693 521	74 928 474



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Reevegen 13 Holding AS

Filipstad Brygge 1, 0252 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

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Reevegen 13 Holding AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 891 365. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, 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.



Revisors beretning 2019 for Reevegen 13 Holding 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, 27. mars 2020
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen
Statsautorisert revisor



**Årsregnskap 2019
for
Reevegen 13 Holding AS**

Foretaksnr. 912894355

Penneo Dokumentnøkkel: MFHAE-12B2E-BU2PE-ONZL-OCT4W-L7CL2



Reevegen 13 Holding AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2,8	36 647	35 385
Sum driftskostnader		36 647	35 385
DRIFTSRESULTAT		(36 647)	(35 385)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap		5 661 972	2 437 105
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		1 119 395	999 972
Annen renteinntekt		9 276	985
Sum finansinntekter		6 790 643	3 438 062
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		1 738 566	1 506 053
Annen finanskostnad		26 500	1 300
Sum finanskostnader		1 765 066	1 507 353
NETTO FINANSPOSTER		5 025 577	1 930 709
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		4 988 930	1 895 324
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 097 565	435 925
ORDINÆRT RESULTAT		3 891 365	1 459 400
ÅRSRESULTAT		3 891 365	1 459 400
OVERF. OG DISPONERINGER			
Tilleggsutbytte	4	2 600 000	0
Avgitt konsernbidrag	4	3 891 365	1 459 399
Overføringer fra overkurs	4	(2 501 462)	0
Overføringer annen egenkapital	4	(98 538)	0
SUM OVERF. OG DISP.		3 891 365	1 459 400

Penneo Dokumentnøkkel: MFHJAE-I2B2E-BU2PE-ONZLJ-OCT4W-L7CL2



Reevegen 13 Holding AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	1,9	41 333 435	41 333 435
Lån til foretak i samme konsern	10	28 022 998	29 466 717
Sum finansielle anleggsmidler		69 356 433	70 800 152
SUM ANLEGGSMIDLER		69 356 433	70 800 152
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	10	6 245 003	3 969 894
Sum fordringer		6 245 003	3 969 894
Bankinnskudd, kontanter o.l.		92 086	158 428
SUM OMLØPSMIDLER		6 337 089	4 128 322
SUM EIENDELER		75 693 521	74 928 474

Penneo Dokumentnøkkel: MFHJAE-12B2E-BU2PE-ONZLJ-OCT4W-L7CL2



Reevegen 13 Holding AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3,4	31 000	31 000
Overkurs	4	20 098 999	22 600 462
Sum innskutt egenkapital		20 129 999	22 631 462
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	0	98 538
Sum opptjent egenkapital		0	98 538
SUM EGENKAPITAL		20 129 999	22 730 000
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6,7	0	50 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	50 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	50 000 000
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6,7	50 000 000	0
Leverandørgjeld		6 250	6 250
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	5 188 931	1 895 324
Annen kortsiktig gjeld		368 341	296 900
SUM KORTSIKTIG GJELD		55 563 522	2 198 474
SUM GJELD		55 563 522	52 198 474
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 693 521	74 928 474

Oslo 27/3 - 2020

Bjørn Henningsen
Styrets leder

Jannecke Vinjum
Styremedlem

Lars Even Moe
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: MFHJAE-I2B2E-BU2PE-ONZLJ-OCT4W-L7CL2



Reevegen 13 Holding AS

Noter til årsregnskapet 2019

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 driftsmiddelet 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 nyttegjørt. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Investeringer i datterselskaper

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden. 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.

Aktive renter

Renter som knytter seg til anlegg under oppføring, blir aktivert som en del av kostprisen

Note 1 Virksomhetsområde

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

Note 2 Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

Obliigatorisk 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)	2019	2018
Ordinær revisjon	14 089	13 500
Sum	14 089	13 500

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 1 000 aksjer á kr. 31, totalt kr. 31 000. Alle aksjene har like rettigheter.

UNION Real Estate Fund Holding AS med forretningskontor i Oslo utarbeider konsernregnskap. Konsernregnskap fåes utlevert ved henvendelse til UNION Real Estate Fund Holding AS, Postboks 1715 Vika, 0121 Oslo.

Aksjonærer pr. 31.12.	Aksjer	Eierandel
UNION Real Estate Fund Holding AS	1 000	100 %
Sum	1 000	100 %

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



Reevegen 13 Holding AS

Noter til årsregnskapet 2019

Note 4 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	31 000	22 600 462	98 538	22 730 000
Avgitt konsernbidrag	0	0	-3 891 365	-3 891 365
Tilleggsutbytte	0	-2 501 462	-98 538	-2 600 000
Årets resultat	0	0	3 891 365	3 891 365
Egenkapital 31.12.	31 000	20 098 999	0	20 129 999

Note 5 Skatter

Avstemming mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt	2019	2018
Resultat før skatter	4 988 930	1 895 324
Permanente og andre forskjeller	-5 661 972	-2 437 105
Avgitt konsernbidrag	-4 988 930	-1 895 324
Mottatt konsernbidrag	5 661 972	2 437 105
Skattepliktig inntekt / (underskudd)	0	0

Skatter i resultatregnskapet består av følgende	2019	2018
Beregnet skatt av mottatt konsernbidrag	1 097 565	435 925
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0	0
Sum årets skatter kostnad / (inntekt)	1 097 565	435 925

Midlertidige forskjeller pr. 31.12. består av	2019	2018	endring
Underskudd til fremføring	0	0	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel	0	0	0

Netto balanseført utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	0	0	0
Effekt på utsatt skatt pr 31.12. pga. endring i skattesats til 22% i 2019 (23% i 2018)	0	0	0
Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	0	0	0

Avgitt konsernbidrag	2019	2018
Brutto konsernbidrag	4 988 930	1 895 324
Betalbar skatt	1 097 565	435 925
Netto konsernbidrag	3 891 365	1 459 400

Note 6 Gjeld til kredittinstitusjoner

Selskapet har kortsiktig gjeld til Nordea Bank Norge ASA mot sikkerhet i eiendom i datterselskap på MNOK 50. Lånet er avdragsfritt og forfaller i sin helhet 20. juni 2020.

Note 7 Finansiell markedsrisiko

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



Reevegen 13 Holding AS

Noter til årsregnskapet 2019

Note 8 Nærstående parter

UNION Eiendoms kapital UREF AS som er eiet av enkelte styremedlemmene har inngått forvaltningsavtale med morselskapet UNION Real Estate Fund Holding AS.

Note 9 Aksjer i datterselskap

Selskap	Eier-/Stemmeandel	Forretningskontor	Egenkapital	Resultat
Time Eiendom AS	100 %	Oslo	9 249 694	749 626

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2019	2018	2019	2018
Foretak i samme konsern	6 245 003	3 969 894	28 022 998	29 466 717
Sum	6 245 003	3 969 894	28 022 998	29 466 717

	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2019	2018	2019	2018
Foretak i samme konsern	5 188 931	1 895 324	-	-
Sum	5 188 931	1 895 324	-	-

Det er ikke avtalt nedbetalingsplan, men lånet nedbetales når datterselskapet har ledig likviditet.

Note 11 Fortsatt drift

Styret bekrefter at årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Det er gjort en risikovurdering av selskapets virksomhet på bakgrunn samfunnspåvirkninger som følge av Covid 19. Basert på dette anses det som en reell risiko at virksomheten kan kunne påvirkes negativt som følge av blant annet likviditetsutfordringer hos leietakere, påvirkning av virkelig verdi på eiendommen og eventuelle konkurser hos leverandører og samarbeidspartnere. Det er under avleggelse av regnskapet ikke observert noen konkrete negative konsekvenser for virksomheten.

Covid 19 anses som en hendelse etter balansedagen uten regnskapsmessig virkning. Ingen av selskapets eiendeler eller forpliktelser er påvirket av hendelsen pr. 31.12.2019.



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."

Jannecke Vinjum

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-804343

IP: 51.175.xxx.xxx

2020-03-27 06:58:51Z



Bjørn Henningsen

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-548802

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-03-27 07:06:39Z



Lars Even Moe

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-542267

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-03-27 13:13:48Z



Penneo Dokumentnøkkel: MFJAE-I2B2E-BU2PE-ONZLJ-OCT4W-L7CL2

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>



Reevegen 13 Holding AS

Noter 2019

Regnskapsprinsipper:

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

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.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Investering i datterselskap

Investeringer i datterselskap vurderes etter kostmetoden. 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.



Reevegen 13 Holding AS

Noter 2019

Note 1 - Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er å eie fast eiendom eller aksjer i selskaper som eier fast eiendom, utvikle, omsette, leie ut og forøvrig administrere fast eiendom, herunder hva som står i den forbindelse. All virksomhet er i Norge.

Note 2 - Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

Obligatorisk tjenstepensjon

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 (eksklusiv MVA)

	2019	2018
Ordinær revisjon	14 089	13 500
Annen bistand	0	0
Sum	14 089	13 500

Note 3 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har 1000 aksjer hver pålydende kr 31, samlet aksjekapital utgjør kr 31 000. Selskapet har kun en aksjeklasse.

UNION Real Estate Fund Holding AS med forretningskontor i Oslo utarbeider konsernregnskap. Konsernregnskapet kan mottas ved henvendelse til UNION Real Estate Fund Holding AS, Postboks 1715 Vika, 0121 Oslo.

Aksjonærens navn

	Antall aksjer	Eierandel
UNION Real Estate Fund Holding AS	1000	100 %

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

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	31 000	22 600 462	98 538	0	22 730 000
Tilleggsutbytte	0	-2 600 000	0	0	-2 600 000
Avgitt konsernbidrag	0	0	-3 891 365	0	-3 891 365
Mottatt konsernbidrag	0	0	0	0	0
Andre overføringer	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	3 792 827	0	3 792 827
Egenkapital 31.12.	31 000	20 098 999	0	0	20 129 999



Reevegen 13 Holding AS

Noter 2019**Note 5 - Skatt**

Årets skattegrunnlag	2019	
Resultat før skattekostnader	4 988 930	
Permanente og andre forskjeller	-5 661 972	
Mottatt konsernbidrag	5 661 972	
Fremført korreksjonsinntekt til fradrag		
Ytet konsernbidrag	4 988 930	
Skattepliktig inntekt / (underskudd)	0	
Årets skattegrunnlag	2019	2018
Skatteeffekt av konsernbidrag	1 097 565	435 925
Samlede ordinære skattekostnader / (inntekt)	1 097 565	435 925
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik	2019	2018
Betalbar skatt av rentefradrag mellom nærestående	0	0
Betalbar skatt	0	0
Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2019	2018
Effekt på utsatt skatt pr 31.12. pga endring i skattesats		
Grunnlag utsatt skatt skattefordel pr 31.12. i regnskapsåret	0	
Utsatt skattefordel med tidligere skattesats 22 %	0	
Utsatt skattefordel med ny skattesats 22 %	0	
Økning av årets skattekostnad pga. endring i skattesats	0	

Note 6 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Selskapet har langsiktig gjeld til Nordea Bank Norge ASA mot sikkerhet i eiendommen i datterselskapet Time Eiendom AS. Lånet er avdragsfritt og forfaller i sin helhet 21. juli 2019.

Langsiktig gjeld	2019	2018
Gjeld sikret ved pant	0	50 000 000
Sum	0	50 000 000
Pantstillelser	2019	2018
Bokført verdi av eiendom i datterselskap	47 642 261	49 735 791
Sum	47 642 261	49 735 791



Reevegen 13 Holding AS

Noter 2019

Note 7 - Finansiell markedsrisiko

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

Note 8 - Nærstående parter

UNION Eiendomskapital AS som er eiet av enkelte styremedlemmer har inngått forvaltningsavtale med morselskapet UNION Real Estate Fund Holding AS.

Note 9 - Aksjer i datterselskap

Selskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- - kontor	Eierandel/ stemmerett	Resultat	Egenkapital
Time Eiendom AS	30.06.2014	Oslo	100 %	2 021 315	12 927 905

Note 10 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp:

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2019	2018	2019	2018
Foretak i samme konsern	28 022 998	29 466 717	6 244 232	3 967 394
Sum	28 022 998	29 466 717	6 244 232	3 967 394

	Annen langsiktig gjeld		Annen kortsiktig gjeld	
	2019	2018	2019	2018
Foretak i samme konsern	0	0	5 188 159	1 892 824
Sum	0	0	5 188 159	1 892 824



Reevegen 13 Holding AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2,8	36 647	35 385
Sum driftskostnader		36 647	35 385
DRIFTSRESULTAT		(36 647)	(35 385)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap		5 661 972	2 437 105
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		1 119 395	999 972
Annen renteinntekt		9 276	985
Sum finansinntekter		6 790 643	3 438 062
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		1 738 566	1 506 053
Annen finanskostnad		26 500	1 300
Sum finanskostnader		1 765 066	1 507 353
NETTO FINANSPOSTER		5 025 577	1 930 709
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		4 988 930	1 895 324
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 097 565	435 925
ORDINÆRT RESULTAT		3 891 365	1 459 400
ÅRSRESULTAT		3 891 365	1 459 400
OVERF. OG DISPONERINGER			
Tilleggsutbytte	4	2 600 000	0
Avgitt konsernbidrag	4	3 891 365	1 459 399
Overføringer fra overkurs	4	(2 501 462)	0
Overføringer annen egenkapital	4	(98 538)	0
SUM OVERF. OG DISP.		3 891 365	1 459 400

Årsregnskap for Reevegen 13 Holding AS

Organisasjonsnr. 912894355



Reevegen 13 Holding AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	1,9	41 333 435	41 333 435
Lån til foretak i samme konsern	10	28 022 998	29 466 717
Sum finansielle anleggsmidler		69 356 433	70 800 152
SUM ANLEGGSMIDLER		69 356 433	70 800 152
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	10	6 245 003	3 969 894
Sum fordringer		6 245 003	3 969 894
Bankinnskudd, kontanter o.l.		92 086	158 428
SUM OMLØPSMIDLER		6 337 089	4 128 322
SUM EIENDELER		75 693 521	74 928 474



Reevegen 13 Holding AS

Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3,4	31 000	31 000
Overkurs	4	20 098 999	22 600 462
Sum innskutt egenkapital		20 129 999	22 631 462
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	0	98 538
Sum opptjent egenkapital		0	98 538
SUM EGENKAPITAL		20 129 999	22 730 000
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6,7	0	50 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	50 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	50 000 000
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6,7	50 000 000	0
Leverandørgjeld		6 250	6 250
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	5 188 931	1 895 324
Annen kortsiktig gjeld		368 341	296 900
SUM KORTSIKTIG GJELD		55 563 522	2 198 474
SUM GJELD		55 563 522	52 198 474
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 693 521	74 928 474

Oslo / - 2020

Bjørn Henningsen
Styrets leder

Jannecke Vinjum
Styremedlem

Lars Even Moe
Styremedlem



Årsregnskap 2019
for
Reevegen 13 Holding AS

Foretaksnr. 912894355