



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 983 797
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HOLMENKOLLVEIEN 43 EIENDOM 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: 26.02.2021

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, 09.03.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		1 095 344	1 081 752
Sum inntekter		1 095 344	1 081 752
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	513 944	513 944
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	340 644	572 666
Sum kostnader		854 588	1 086 610
Driftsresultat		240 756	-4 857
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		158	22
Sum finansinntekter		158	22
Rentekostnad til foretak i samme konsern		19 144	44 512
Annen rentekostnad			5
Annen finanskostnad		13 957	5 031
Sum finanskostnader		33 101	49 549
Netto finans		-32 943	-49 526
Ordinært resultat før skattekostnad		207 813	-54 384
Skattekostnad på ordinært resultat	4	45 719	-11 964
Ordinært resultat etter skattekostnad		162 094	-42 419
Årsresultat		162 094	-42 419
Årsresultat etter minoritetsinteresser		162 094	-42 419
Totalresultat		162 094	-42 419
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		250 782	23 754



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overført til/fra annen egenkapital		-88 688	-66 173
Sum overføringer og disponeringer	5	162 094	-42 419



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	122 030	97 016
Sum immaterielle eiendeler		122 030	97 016
Varige driftsmidler			
Bygninger og annen fast eiendom		9 929 622	10 443 566
Anlegg under utførelse		1 996 361	1 996 361
Tomter		5 000 000	5 000 000
Sum varige driftsmidler	3, 8	16 925 983	17 439 926
Sum anleggsmidler		17 048 013	17 536 942
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			
Krav på innbetaling av selskapskapital	6	443 515	
Sum fordringer		443 515	
Sum omløpsmidler		443 515	0
SUM EIENDELER		17 491 528	17 536 942
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		1 275 557	1 275 557
Overkurs		9 465 803	9 465 803
Sum innskutt egenkapital		10 741 360	10 741 360
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen egenkapital		5 290 881	5 379 569
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		5 290 880	5 379 568
Sum egenkapital	5	16 032 240	16 120 928
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			4 831
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		37 517	23 945
Kortsiktig konserngjeld	6	1 321 516	1 306 041
Annen kortsiktig gjeld		100 255	81 197
Sum kortsiktig gjeld		1 459 288	1 416 014
Sum gjeld		1 459 288	1 416 014
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 491 528	17 536 942



Resultatregnskap			
Holmenkollveien 43 Eiendom AS			
Note	Driftsinntekter og driftskostnader	2020	2019
	Driftsinntekter		
	Leieinntekter	1 095 344	1 081 752
	Sum driftsinntekter	1 095 344	1 081 752
	Driftskostnader		
3	Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	513 944	513 944
2	Annen driftskostnad	340 644	572 666
	Sum driftskostnader	854 588	1 086 610
	Driftsresultat	240 756	-4 857
	Finansinntekter og finanskostnader		
	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	158	22
	Rentekostnad til foretak i samme konsern	19 144	44 512
	Annen rentekostnad	0	5
	Annen finanskostnad	13 957	5 031
	Resultat av finansposter	-32 943	-49 526
	Ordinært resultat før skattekostnad	207 813	-54 384
	Skattekostnad		
4	Skattekostnad på ordinært resultat	45 719	-11 964
	Sum skattekostnad	45 719	-11 964
	Årsresultat	162 094	-42 419
	Overføringer		
	Avsatt konsernbidrag	250 782	23 754
	Overført til/fra annen egenkapital	-88 688	-66 173
5	Sum overføringer	162 094	-42 419



Balanse				
Holmenkollveien 43 Eiendom AS				
Note	Eiendeler	2020	2019	
	Anleggsmidler			
	Immaterielle eiendeler			
4	Utsatt skattefordel	122 030	97 016	
	Sum immaterielle eiendeler	122 030	97 016	
	Varige driftsmidler			
	Bygninger og annen fast eiendom	9 929 622	10 443 566	
	Tomter	5 000 000	5 000 000	
	Anlegg under utførelse	1 996 361	1 996 361	
3, 8	Sum varige driftsmidler	16 925 983	17 439 926	
	Sum anleggsmidler	17 048 013	17 536 942	
	Sum omløpsmidler			
6	Konsernfordringer	443 515	0	
	Sum fordringer	443 515	0	
	Sum omløpsmidler	443 515	0	
	Sum eiendeler	17 491 528	17 536 942	

**Balanse**

Holmenkollveien 43 Eiendom AS

Note	Egenkapital og gjeld	2020	2019
	Innskutt egenkapital		
	Aksjekapital	1 275 557	1 275 557
	Overkurs	9 465 803	9 465 803
	Sum innskutt egenkapital	10 741 360	10 741 360
	Opptjent egenkapital		
	Annen egenkapital	5 290 881	5 379 569
	Sum opptjent egenkapital	5 290 880	5 379 568
5	Sum egenkapital	16 032 240	16 120 928
	Gjeld		
	Kortsiktig gjeld		
6	Gjeld til foretak i samme konsern	1 321 516	1 306 041
	Leverandørgjeld	0	4 831
	Skyldig offentlige avgifter	37 517	23 945
	Annen kortsiktig gjeld	100 255	81 197
	Sum kortsiktig gjeld	1 459 288	1 416 014
	Sum gjeld	1 459 288	1 416 014
	Sum egenkapital og gjeld	17 491 528	17 536 942

Oslo, 26.02.2021

Styret i Holmenkollveien 43 Eiendom AS

Bjørn Henningsen
styreleder

Lars Even Moe
styremedlem

Johan Hamre
styremedlem



Holmenkollveien 43 Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

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.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom virkelig verdi av anleggsmidler er lavere enn balanseført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til virkelig verdi. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over den økonomiske levetiden.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Varige driftsmidler/avskrivninger

Varige driftsmidler er i balansen oppført til kostpris med fradrag av ordinære avskrivninger. Aktivering omfatter kostnader som gir en vesentlig oppgradering/forbedring av driftsmidlene. Ordinære avskrivninger er beregnet lineært, hvor avskrivninger er beregnet ut fra en økonomisk/teknisk levetid på driftsmiddelet. Ordinære avskrivninger er belastet årets driftskostnader.

Gevinst eventuelt tap ved avgang av varige driftsmidler er klassifisert som ordinær driftsinntekt/driftskostnad i resultatregnskapet.

Varige driftsmidler blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være av forbigående art. Nedskrivningen blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Bankinnskudd, kontanter o.l.

Selskapet har konsernkontosystem for bank. Bankkonti som er med i konsernkontosystemet, er definert som konsernmellomværende.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden er fordelt på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer ved utgangen av regnskapsåret mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, og skattemessig underskudd til fremføring. Negative midlertidige forskjeller og positive midlertidige forskjeller som reverserer i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres såfremt det er overveiende sannsynlig at selskapet kan utnytte den utsatte skattefordelen.

Leieinntekter

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelsen 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. Selskapet har omsetningsbaserte leieinntekter.

Leietakertilpasninger

Leietakertilpasninger dekket av gårdeier aktiveres og avskrives over resterende leieperiode.



Holmenkollveien 43 Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

Note 2 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte i 2020.

Det blir ikke utbetalt lønn og godtgjørelse til styret eller daglig leder. Selskapet har heller ingen pensjonsforpliktelser pr 31.12.2020.

Revisor

Kostnadsført godtgjørelse til revisor (eks. mva)	2020	2019
Lovpålagt revisjon	9 604	26 619
Annen bistand	-	-
Sum godtgjørelse til revisor	9 604	26 619

Note 3 Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Tomter	Anlegg under utførelse	Sum driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2020	20 625 900	5 000 000	1 996 361	27 622 261
Tilgang i løpet av året				0
Anskaffelseskost 31.12.2020	20 625 900	5 000 000	1 996 361	27 622 261
Akkumulerte av -og nedskrivninger 01.01.2020	10 182 333	0	0	10 182 333
Årets reversering av nedskrivninger				0
Årets avskrivninger	513 944			513 944
Akkumulerte av -og nedskrivninger 31.12.2020	10 696 277	0	0	10 696 277
Bokført verdi 31.12.2020	9 929 622	5 000 000	1 996 361	16 925 983
Årets avskrivninger	513 944	0	0	513 944
Årets reversering av nedskrivninger	0	0	0	0
Økonomisk levetid	15-40 år			
Avskrivningsplan	Lineær			

Note 4 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2020	2019
Betalbar skatt	70 733	6 700
Årets endring i utsatt skatt	-25 015	-18 664
Skattekostnad ordinært resultat	45 719	-11 964

Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:	2020	2019
Betalbar skatt på årets resultat	70 733	6 700
Skatt på avgitt konsernbidrag	-70 733	-6 700
Betalbar skatt i balansen	0	0

Utsatt skattefordel er balanseført i henhold til god regnskapskikk ut fra forventninger om framtidig inntjening.

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Aksjekapitalen utgjør 1 275 557,- fordelt på 127 555 676 aksjer à kr 0,01,-. Alle aksjene eies av Frost Retail Properties AS.

Alle aksjer har like rettigheter

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Totalt
Egenkapital 01.01.2020	1 275 557	9 465 803	5 379 569	16 120 928
Årets resultat			162 094	162 094
Avgitt konsernbidrag			-250 762	-250 762
Egenkapital 31.12.2020	1 275 557	9 465 803	5 290 881	16 032 240

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

Konsernregnskapet fåes utlevert ved henvendelse til Union Real Estate Fund II Holding AS, Postboks 1715 Vikka, 0121 OSLO.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	2020	2019
Konsernfordringer	443 515	0
Gjeld til foretak i samme konsern	1 321 516	1 306 041

Mellomværende med selskap i samme konsern inkluderer bankinnskudd som er med i konsernkontosystemet.



Holmenkollveien 43 Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

Note 7 Nærstående parter

UNION Eiendomskapital UREF AS som er eiet av enkelte av styremedlemmene har inngått forvaltningsavtale med konsernselskapet UNION Real Estate Fund II Holding AS.
Selskapets styremedlemmer eier indirekte gjennom eierandel i UREF II Holding AS en ubetydelig eierandel i selskapet.

Note 8 Pantstillelser

Bokført verdi av pantsatte eiendeler:	2020	2019
Tomter og bygninger	16 925 983	17 439 926
Sum	16 925 983	17 439 926

Eiendommen er stilt som sikkerhet for lån som konsernselskapet Frost Retail Invest AS har i kredittinstitusjoner.



Årsregnskap Holmenkollveien 43 Eiendom As

Signers:

Name	Method	Date
Henningesen, Bjørn	BANKID	2021-02-26 09:21
Hamre, Johan Kristian Sekkenes	BANKID_MOBILE	2021-02-25 20:16
Moe, Lars Even	BANKID_MOBILE	2021-02-26 14:54

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Holmenkollveien 43 Eiendom 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 Holmenkollveien 43 Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 162 094. 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 rettviseende 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 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 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>

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



Revisors beretning 2020 for Holmenkollveien 43 Eiendom AS



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, 1. mars 2021
Rsm Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GT7VS-KSj6Z-SEKAU-7DEUW-ZAFFK-1Y4HG



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: 88.91.xxx.xxx

2021-03-01 14:16:14Z



Penneo Dokumentnøkkel: GT7VS-KSJ6Z-SEKAU-7DEUW-ZAFFK-1Y4HG

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>