



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 693 033
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GJERDEVEIEN 49 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		2 016 434	1 990 479
Sum inntekter		2 016 434	1 990 479
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	3	141 921	141 921
Annen driftskostnad	2	2 740 196	632 124
Sum kostnader		2 882 116	774 044
Driftsresultat		-865 682	1 216 435
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		-225	1 214
Sum finansinntekter		-225	1 214
Rentekostnad til foretak i samme konsern		155 582	127 904
Annen finanskostnad		3 782	4 429
Sum finanskostnader		159 364	132 333
Netto finans		-159 589	-131 119
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 025 270	1 085 315
Skattekostnad på ordinært resultat		-225 559	238 769
Ordinært resultat etter skattekostnad		-799 711	846 546
Årsresultat		-799 711	846 546
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-799 711	846 546
Totalresultat		-799 711	846 546
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		5 767	904 912
Overført til/fra annen egenkapital		-805 478	-58 366
Sum overføringer og disponeringer	5	-799 711	846 546



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	309 982	82 796
Sum immaterielle eiendeler		309 982	82 796
Varige driftsmidler			
Bygninger og annen fast eiendom		2 841 568	2 983 488
Tomter		3 936 279	3 936 279
Sum varige driftsmidler	3, 8	6 777 847	6 919 767
Sum anleggsmidler		7 087 829	7 002 563
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		63 734	225
Kortsiktig fordring konsern	6	799 212	
Sum fordringer		862 946	225
Sum omløpsmidler		862 946	225
SUM EIENDELER		7 950 775	7 002 788
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000
Overkurs		10 000	10 000
Annen innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 110 000	1 110 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen egenkapital		77 562	883 040
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		77 562	883 040
Sum egenkapital	5	1 187 562	1 993 040
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 736	
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		70 344	6 381
Kortsiktig konserngjeld	6	5 507 394	4 960 521
Annen kortsiktig gjeld		1 178 739	42 846
Sum kortsiktig gjeld		6 763 213	5 009 748
Sum gjeld		6 763 213	5 009 748
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 950 775	7 002 788



Resultatregnskap			
Gjerdeveien 49 Eiendom AS			
Note	Driftsinntekter og driftskostnader	2020	2019
	Driftsinntekter		
	Leieinntekter	2 016 434	1 990 479
	Sum driftsinntekter	2 016 434	1 990 479
	Driftskostnader		
3	Ordinære avskrivninger	141 921	141 921
2	Annen driftskostnad	2 740 196	632 124
	Sum driftskostnader	2 882 116	774 044
	Driftsresultat	-865 682	1 216 435
	Finansinntekter og finanskostnader		
	Annen finansinntekt	-225	1 214
	Rentekostnad til foretak i samme konsern	155 582	127 904
	Annen finanskostnad	3 782	4 429
	Netto finansresultat	-159 589	-131 119
	Ordinært resultat før skattekostnad	-1 025 270	1 085 315
	Skattekostnad		
	Skattekostnad på ordinært resultat	-225 559	238 769
4	Sum skattekostnad	225 559	-238 769
	ÅRSRESULTAT	-799 711	846 546
	OVERFØRINGER / DISPONERINGER		
	Avgitt konsernbidrag	5 767	904 912
	Overført til/fra annen egenkapital	-805 478	-58 366
5	Sum overføringer	799 711	-846 546



Balanse			
Gjerdeveien 49 Eiendom AS			
Note	Eiendeler	2020	2019
	Anleggsmidler		
	Immaterielle eiendeler		
4	Utsatt skattefordel	309 982	82 796
	Sum immaterielle eiendeler	309 982	82 796
	Varige driftsmidler		
	Bygninger og annen fast eiendom	2 841 568	2 983 488
	Tomter	3 936 279	3 936 279
3, 8	Sum varige driftsmidler	6 777 847	6 919 767
	Sum anleggsmidler	7 087 829	7 002 563
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
	Andre kortsiktige fordringer	63 734	225
6	Kortsiktig fordring konsern	799 212	0
	Sum fordringer	862 946	225
	Sum omløpsmidler	862 946	225
	SUM EIENDELER	7 950 775	7 002 788

Gjerdeveien 49 Eiendom AS

Side 2

**Balanse**

Gjerdeveien 49 Eiendom AS

Note	Egenkapital og gjeld	2020	2019
	Innskutt egenkapital		
	Aksjekapital	100 000	100 000
	Overkurs	10 000	10 000
	Innskutt annen egenkapital	1 000 000	1 000 000
	Sum innskutt egenkapital	1 110 000	1 110 000
	Opptjent egenkapital		
	Annen egenkapital	77 562	883 040
	Sum opptjent egenkapital	77 562	883 040
5	Sum egenkapital	1 187 562	1 993 040
	Gjeld		
	Kortsiktig gjeld		
	Leverandørgjeld	6 736	0
6	Gjeld til foretak i samme konsern	5 507 394	4 960 521
	Skyldige offentlige avgifter	70 344	6 381
	Annen kortsiktig gjeld	1 178 739	42 846
	Sum kortsiktig gjeld	6 763 213	5 009 748
	Sum gjeld	6 763 213	5 009 748
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 950 775	7 002 788

Oslo, 26.02.2021
Styret i Gjerdeveien 49 Eiendom AS

Bjørn Henningsen
styreleder

Lars Even Moe
styremedlem

Johan Hamre
styremedlem



Gjerdeveien 49 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. Aktivisering 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.

Leietakertilpasninger

Leietakertilpasninger dekket av gårdeier aktiveres og avskrives over resterende leieperiode.



Gjerdeveien 49 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	9 200	25 500
Annen bistand	-	-
Sum godtgjørelse til revisor	9 200	25 500

Note 3 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Forretningsbygg	Tomter	Sum driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2020	5 736 867	3 936 279	9 673 146
Tilgang i løpet av året			0
Avgang i løpet av året			0
Anskaffelseskost 31.12.2020	5 736 867	3 936 279	9 673 146
Akkumulerte av -og nedskrivninger 01.01.2020	2 753 379	0	2 753 379
Årets avskrivninger	141 921		141 921
Årets nedskrivninger			0
Akkumulerte av -og nedskrivninger 31.12.2020	2 895 300	0	2 895 300
Bokført verdi 31.12.2020	2 841 567	3 936 279	6 777 847
Årets avskrivninger	141 921	0	141 921
Årets nedskrivninger	0	0	0
Økonomisk levetid	15-40 år		
Avskrivningsplan	Lineær		

Note 4 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2020	2019
Betalbar skatt	1 627	255 232
Årets endring i utsatt skatt	-227 186	-16 462
Skattekostnad ordinært resultat	-225 560	238 769
Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:	2020	2019
Betalbar skatt på årets resultat	1 627	255 232
Skatt på avgitt konsernbidrag	-1 627	-255 232
Betalbar skatt i balansen	0	0

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

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Aksjekapitalen utgjør 100 000,- fordelt på 100 aksjer à kr 1 000,-. Alle aksjene eies av Frost Retail Properties AS. Alle aksjer har like rettigheter.



Gjerdeveien 49 Eiendom AS

Noter til regnskapet 2020

	Aksjekapital	Overkurs	Innskutt annen egenkapital	Annen egenkapital	Totalt
Egenkapital 01.01.2020	100 000	10 000	1 000 000	883 040	1 993 040
Årets resultat				-799 711	-799 711
Avgitt konsernbidrag				-5 767	-5 767
Egenkapital 31.12.2020	100 000	10 000	1 000 000	77 562	1 187 562

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 Vika, 0121 OSLO.

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

	2020	2019
Konsernfordringer	799 212	0
Gjeld til foretak i samme konsern	5 507 394	4 960 521

Gjeld til foretak i samme konsern inkluderer bankinnskudd som er med i konsernkontosystemet.

Note 7 Nærstående parter

UNION Eiendoms kapital 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	6 777 847	6 919 767
Sum	6 777 847	6 919 767

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

Note 9 Rettsvist

Selskapet har i 2020 blitt frikjent i Oslo tingrett etter å ha blitt saksøkt. Motparten mente at de hadde krav på forkjøpsrett på eiendommen Gjerdeveien 49 Eiendom AS eier og at Gjerdeveien 49 Eiendom AS derfor pliktet å overdra eiendommen til motparten mot vederlag fastsatt ved skjønn. Motparten vant ikke frem, men har anket saken til lagmannsretten.



Årsregnskap Gjerdeveien 49 Eiendom As

Signers:

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

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 Gjerdeveien 49 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 Gjerdeveien 49 Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 799 711. 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

Penneo Dokumentnøkkel: GAQEU-680V3-SBM3T-Q1HYE-0IDJF-51HWW



Revisors beretning 2020 for Gjerdeveien 49 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: GAQEU-680V3-SBM3T-Q1HYE-0IDJF-5THWW



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: GAQEU-680V3-SBM3T-QTHYE-0IDJF-STHWW

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>