



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 106 993  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MORENEN SENTER AS  
Forretningsadresse: v/UNION Eiendomskapital AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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: 18.06.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*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, 05.05.2021



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2,9	58 447	52 112
Sum kostnader		58 447	52 112
<b>Driftsresultat</b>		<b>-58 447</b>	<b>-52 112</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap			1 921 654
Annen renteinntekt		700	927
Sum finansinntekter		700	1 922 581
Rentekostnad til foretak i samme konsern		351 640	
Annen rentekostnad		1 225 073	1 762 214
Annen finanskostnad		2 869	108 255
Sum finanskostnader		1 579 583	1 870 469
<b>Netto finans</b>		<b>-1 578 883</b>	<b>52 112</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 637 330</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-376 585	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 260 745</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 260 745</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 260 745</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	4	-1 260 745	
Sum overføringer og disponeringer		-1 260 745	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	376 585	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>376 585</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	1,7,11	64 054 865	64 054 865
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>64 054 865</b>	<b>64 054 865</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>64 431 450</b>	<b>64 054 865</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		1 044	
Konsernfordringer	10	1 921 654	1 921 654
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 922 698</b>	<b>1 921 654</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		109 225	13 502
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>109 225</b>	<b>13 502</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 031 923</b>	<b>1 935 156</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 463 373</b>	<b>65 990 021</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3,4	1 000 000	1 000 000
Overkurs	4	18 851 471	18 851 471
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 851 471</b>	<b>19 851 471</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	315 783	1 576 528
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>315 783</b>	<b>1 576 528</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>20 167 254</b>	<b>21 427 999</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6,7,8	32 876 619	34 980 030
Langsiktig konserngjeld	10	12 711 660	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>45 588 279</b>	<b>34 980 030</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>45 588 279</b>	<b>34 980 030</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			16 641
Skyldig offentlige avgifter			308 731
Kortsiktig konserngjeld	10	481 640	9 126 621
Annen kortsiktig gjeld		226 199	130 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>707 839</b>	<b>9 581 993</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>46 296 118</b>	<b>44 562 023</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66 463 373</b>	<b>65 990 022</b>



**Årsregnskap 2017  
for**

**Morenen Senter AS**

Foretaksnr. 996106993



Morenen Senter AS

## Årsberetning 2017

### Selskapet

Selskapet Morenen Senter AS er stiftet 19.10.2010 og er lokalisert i OSLO.

### Virksomhetens art

Selskapets virksomhet omfatter eie, drift og utleie av eiendommen Morstongveien 47 i Eidsberg Kommune. Selskapet eier idag 100 % av aksjene i selskapet Morstongveien 47 AS.

### Fortsatt drift

Ersoppgjvret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

### Utvikling i resultat og stilling

Morenen Senter AS hadde i 2017 driftsinntekter på kr 0 og regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr -1 260 745. Tilsvarende tall for året 2016 var henholdsvis kr 0 og kr 0.

For styrets forslag til disponeringen av årsresultatet vises det til note 4.

Selskapets likviditetsbeholdning var kr 109 225 per 31.12.2017.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap for regnskapsåret 2017 med tilhørende noter et forsvarlig uttrykk for selskapets stilling og resultat av virksomheten. Utover det som fremgår av årsregnskapet kjenner ikke styret til andre forhold som har betydning for bedømmelse av selskapet. Det har heller ikke inntredt forhold etter regnskapsrets utgang som er av betydning for bedømmelse av selskapet.

### Ansatte / Investorer

Selskapet har ingen ansatte. Pr. 31.12.2017 var Morenen Senter AS 100% eiet av Morenen Handelpark AS.

### Miljørapport

Selskapets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

### Likestilling

Selskapet forskjellsbehandler ikke kvinner og menn.

Oslo / - 2018

Bjørn Henningsen  
Styrets leder

Morten Nordheim  
Styremedlem

Arnstein Granlie  
Styremedlem

John Kristian Sekkenes Hamre  
Styremedlem



Morenen Senter AS

## Resultatregnskap

	Note	2017	2016
<b>DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2,9	58 447	52 112
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>58 447</b>	<b>52 112</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(58 447)</b>	<b>(52 112)</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		0	1 921 654
Annen renteinntekt		700	927
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>700</b>	<b>1 922 581</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostn. til foretak i samme konsern		351 640	0
Annen rentekostnad		1 225 073	1 762 214
Annen finanskostnad		2 869	108 255
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 579 583</b>	<b>1 870 469</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(1 578 883)</b>	<b>52 112</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(1 637 330)</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	(376 585)	0
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>(1 260 745)</b>	<b>0</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>(1 260 745)</b>	<b>0</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Overføringer annen egenkapital	4	(1 260 745)	0
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>(1 260 745)</b>	<b>0</b>



Morenen Senter AS

## Balanse pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017	31.12.2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	376 585	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>376 585</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	1,7,11	64 054 865	64 054 865
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>64 054 865</b>	<b>64 054 865</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>64 431 450</b>	<b>64 054 865</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap	10	1 921 654	1 921 654
Andre kortsiktige fordringer		1 044	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 922 698</b>	<b>1 921 654</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		109 225	13 502
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 031 923</b>	<b>1 935 156</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 463 373</b>	<b>65 990 021</b>



Morenen Senter AS

## Balanse pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017	31.12.2016
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3,4	1 000 000	1 000 000
Overkurs	4	18 851 471	18 851 471
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 851 471</b>	<b>19 851 471</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	315 783	1 576 528
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>315 783</b>	<b>1 576 528</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>20 167 254</b>	<b>21 427 999</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6,7,8	32 876 619	34 980 030
Langsiktig gjeld til konsernselskap	10	12 711 660	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>45 588 279</b>	<b>34 980 030</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>45 588 279</b>	<b>34 980 030</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		0	16 641
Skyldig offentlige avgifter		0	308 731
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	481 640	9 126 621
Annen kortsiktig gjeld		226 199	130 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>707 839</b>	<b>9 581 993</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>46 296 118</b>	<b>44 562 023</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66 463 373</b>	<b>65 990 022</b>

Oslo / - 2018

Bjørn Henningsen  
Styrets leder

Morten Nordheim  
Styremedlem

Arnstein Granlie  
Styremedlem

John Kristian Sekkenes Hamre  
Styremedlem



Morenen Senter AS

**Balanse pr. 31.12.2017**

Note            31.12.2017            31.12.2016



Morenen Senter AS

## Noter 2017

### 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 (23 %) 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 og andeler i selskap med delt ansvar

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.



Morenen Senter AS

## Noter 2017

### 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 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 (eksklusiv MVA)

	2017	2016
Ordinær revisjon	4 315	52 082
Annen bistand	18 975	0
<b>Sum</b>	<b>23 290</b>	<b>52 082</b>

### Note 3 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har 100000 aksjer hver pålydende kr 10, samlet aksjekapital utgjør kr 1 000 000. 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	51 500	50 %
Brennemoen Nord AS	51 500	50 %
<b>Sum</b>	<b>103 000</b>	<b>100 %</b>

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
<b>Egenkapital 01.01.</b>	1 000 000	18 851 471	1 576 528	0	21 427 999
Tilleggsutbytte	0	0	0	0	0
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	0	0
Mottatt konsernbidrag	0	0	0	0	0
Andre overføringer	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-1 260 745	0	-1 260 745

Noter for Morenen Senter AS

Organisasjonsnr. 996106993



Morenen Senter AS

## Noter 2017

Egenkapital 31.12.	1 000 000	18 851 471	315 783	0	20 167 254
--------------------	-----------	------------	---------	---	------------



Morenen Senter AS

## Noter 2017

### Note 5 - Skatt

<b>Arets skattegrunnlag</b>	<b>2017</b>		
Resultat før skattekostnader	-1 637 330		
<b>Skattepliktig inntekt / (underskudd)</b>	<b>-1 637 330</b>		
<b>Arets skattegrunnlag</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-376 585	0	
<b>Samlede ordinære skattekostnader / (inntekt)</b>	<b>-376 585</b>	<b>0</b>	
<b>Betalbar skatt i balansen fremkommer slik</b>	<b>2017</b>		<b>2016</b>
Betalbar skatt av rentefradrag mellom nærestående		0	
0			
<b>Betalbar skatt</b>			<b>0</b>
0			
<b>Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	
- Fremførbart skattemessig underskudd	1 637 330	0	
<b>Sum negative skatteøkende forskjeller</b>	<b>1 637 330</b>	<b>0</b>	
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>-1 637 330</b>	<b>0</b>	
<b>Effekt på utsatt skatt pr 31.12. pga endring i skattesats</b>			
Grunnlag utsatt skatt skattefordel pr 31.12. i regnskapsåret	1 637 330		
Utsatt skattefordel med tidligere skattesats 24 %	392 959		
Utsatt skattefordel med ny skattesats 23 %	376 586		
<b>Økning av årets skattekostnad pga. endring i skattesats</b>	<b>16 373</b>		

### Note 6 - Langsiktig gjeld og pantstillelser

Selskapet har langsiktig gjeld til Sparebank1 Østlandet mot sikkerhet i aksjene og eiendom i datterselskapene. Lånet er avdragsfritt og forfaller i sin helhet 1. januar 2020.

<b>Langsiktig gjeld</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	
Gjeld sikret ved pant	32 876 619	0	
<b>Sum</b>	<b>32 876 619</b>	<b>0</b>	
<b>Pantstillelser</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	
Bokført verdi av investering i datterselskap	64 054 865	0	
Bokført verdi av eiendom i datterselskap	102 542 472	106 587 016	
<b>Sum</b>	<b>179 342 834</b>	<b>106 834 265</b>	



Morenen Senter AS

## Noter 2017

### 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/ stemmerrett	Resultat	Egenkapital
Morenen Senter AS	15.12.2016	Oslo	100 %	0	21 427 999
Morenen Eiendom AS	15.12.2016	Oslo	100 %	-13 817 286	-10 711 894

### Note 10 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp:

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2017	2016	2017	2016
Foretak i samme konsern	0	0	1 921 654	1 921 654
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 921 654</b>	<b>1 921 654</b>

	Annen langsiktig gjeld		Annen kortsiktig gjeld	
	2017	2016	2017	2016
Foretak i samme konsern	12 711 660	0	481 640	9 126 621
<b>Sum</b>	<b>12 711 660</b>	<b>0</b>	<b>481 640</b>	<b>9 126 621</b>

### Note 11 - Investeringer i datterselskap

Noter for Morenen Senter AS

Organisasjonsnr. 996106993



**Årsregnskap 2017  
for**

**Morenen Senter AS**

**Foretaksnr. 996106993**



Morenen Senter AS

Resultatregnskap

	Note	2017	2016
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2,9	58 447	52 112
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>58 447</b>	<b>52 112</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(58 447)</b>	<b>(52 112)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		0	1 921 654
Annen renteinntekt		700	927
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>700</b>	<b>1 922 581</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostn. til foretak i samme konsern		351 640	0
Annen rentekostnad		1 225 073	1 762 214
Annen finanskostnad		2 869	108 255
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 579 583</b>	<b>1 870 469</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(1 578 883)</b>	<b>52 112</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(1 637 330)</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	(376 585)	0
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>(1 260 745)</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(1 260 745)</b>	<b>0</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Overføringer annen egenkapital	4	(1 260 745)	0
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>(1 260 745)</b>	<b>0</b>



Morenen Senter AS

**Balanse pr. 31.12.2017**

	Note	31.12.2017	31.12.2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	376 585	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>376 585</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	1,7,11	64 054 865	64 054 865
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>64 054 865</b>	<b>64 054 865</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>64 431 450</b>	<b>64 054 865</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap	10	1 921 654	1 921 654
Andre kortsiktige fordringer		1 044	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 922 698</b>	<b>1 921 654</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		109 225	13 502
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 031 923</b>	<b>1 935 156</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 463 373</b>	<b>65 990 021</b>



## Morenen Senter AS

## Balanse pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017	31.12.2016
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3,4	1 000 000	1 000 000
Overkurs	4	18 851 471	18 851 471
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 851 471</b>	<b>19 851 471</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	315 783	1 576 528
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>315 783</b>	<b>1 576 528</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>20 167 254</b>	<b>21 427 999</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6,7,8	32 876 619	34 980 030
Langsiktig gjeld til konsernselskap	10	12 711 660	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>45 588 279</b>	<b>34 980 030</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>45 588 279</b>	<b>34 980 030</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		0	16 641
Skyldig offentlige avgifter		0	308 731
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	481 640	9 126 621
Annen kortsiktig gjeld		226 199	130 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>707 839</b>	<b>9 581 993</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>46 296 118</b>	<b>44 562 023</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66 463 373</b>	<b>65 990 022</b>

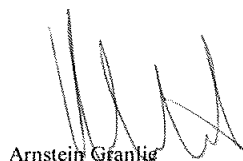
Oslo 18/6 - 2018



Bjørn Henningsen  
Styrets leder



Morten Nordheim  
Styremedlem



Arnstein Gfanlid  
Styremedlem



John Kristian Sekkenes Hamre  
Styremedlem



Morenen Senter AS

Noter til årsregnskapet 2017

## 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

Eventuelle 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 23% 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 uttjent. 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.

### Aktiverte renter

Eventuelle 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

### 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 mv)	2017	2016
Ordinær revisjon	4 315	17 956
Annen bistand	18 975	10 322
Sum	23 290	28 278

## Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 100 000 aksjer à kr. 10, totalt kr. 1 000 000. 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 Viken, 0121 Oslo.

Aksjonærer pr. 31.12.	Aksjer	Eierandel
Morenen Handelspark AS	100 000	100 %
Sum	100 000	100 %

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



Mørene Senter AS

Noter til årsregnskapet 2017

**Note 4 Egenkapitalbevegelse**

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 000 000	18 851 471	1 576 528	21 427 999
Årets resultat	0	0	-1 260 745	-1 260 745
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 000 000</b>	<b>18 851 471</b>	<b>315 783</b>	<b>20 167 254</b>

**Note 5 Skatter**

Avstemning mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt	2017	2016
Resultat før skatter	-1 637 330	0
Permanente forskjeller	0	-1 921 654
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	0	1 921 654
<b>Skattepliktig inntekt / (underskudd)</b>	<b>-1 637 330</b>	<b>0</b>

Skatter i resultatregnskapet består av følgende	2017	2016
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-376 585	0
<b>Sum årets skatter kostnad / (inntekt)</b>	<b>-376 585</b>	<b>0</b>

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik	2017	2016
Betalbar skatt av skattepliktig inntekt	0	0
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Midlertidige forskjeller pr. 31.12. består av	2017	2016	Endring
Akkumulert fremførbart skattemessig underskudd	-1 637 330	0	1 637 330
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel</b>	<b>-1 637 330</b>	<b>0</b>	<b>1 637 330</b>

Netto balanseført utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	2017	2016
Effekt på utsatt skatt pr 31.12. pga. endring i skattesats til 23% i 2018 (24% i 2017)	16 373	0
<b>Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)</b>	<b>-376 585</b>	<b>0</b>

Mottatt konsernbidrag	2017	2016
Brutto konsernbidrag	0	1 921 654
Betalbar skatt av mottatt konsernbidrag	0	0
<b>Netto konsernbidrag</b>	<b>0</b>	<b>1 921 654</b>

**Note 6 Langsiktig gjeld**

Selskapet har langsiktig gjeld til SpareBank 1 Østlandet mot førsteprioritets sikkerhet i 100% av aksjene og eiendommen i datterselskapet Monstongveien 47 AS. Dette er et arnufftelån som løper frem til 01.01.2032 med kvartalsvise utterskuddsterminer

**Note 7 Pantstillelser**

	2017
Bokført verdi av aksjer i datterselskap	64 054 865

Selskapets aksjer i datterselskap er stilt som sikkerhet for selskapets lån i kredittinstitusjoner.

**Note 8 Finansiell markedsrisiko**

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

**Note 9 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 10 Mellomværende med selskap i samme konsern**

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2017	2016	2017	2016
Foretak i samme konsern	1 921 654	1 921 654	-	-
<b>Sum</b>	<b>1 921 654</b>	<b>1 921 654</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2017	2016	2017	2016
Foretak i samme konsern	481 640	9 126 621	12 711 660	-
<b>Sum</b>	<b>481 640</b>	<b>9 126 621</b>	<b>12 711 660</b>	<b>-</b>



## Mørenen Senter AS

Noter til årsregnskapet 2017

### Note 11 Aksjer i datterselskap

Selskapet har eierandel i følgende aksjeselskap:

Selskap	Eier-/Stemmeandel	Forretningskontor	Egenkapital	Resultat
Morstongveien 47 AS	100 %	Oslo	16 738 139	2 110 607



## RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Morenen Senter AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
NO 982 316 588 MVA

### Uavhengig revisors beretning

T: +47 23 11 42 00

F: +47 23 11 42 01

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

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

Vi har revidert Morenen Senter AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 260 745. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere

**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 2017 for Morenen Senter AS



slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## Uttalelse om øvrige 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, 18. juni 2018

RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen  
Statsautorisert revisor