



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### 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: 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, 06.05.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		49 868	236
Leieinntekter	1	15 655 575	16 104 891
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 705 443</b>	<b>16 105 127</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		11 141	
Lønnskostnad		2 000	
Avskrivning på varige driftsmidler	2	4 861 857	4 925 901
Annen driftskostnad	3,10	3 435 419	5 597 681
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 310 418</b>	<b>10 523 583</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 395 025</b>	<b>5 581 544</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10,11	637 217	499 308
Annen renteinntekt		10 997	11 543
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>648 214</b>	<b>510 851</b>
Annen rentekostnad		3 483 940	3 112 663
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 483 940</b>	<b>3 112 663</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 835 726</b>	<b>-2 601 812</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 559 299</b>	<b>2 979 733</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 003 045	667 056
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 556 254</b>	<b>2 312 676</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 556 254</b>	<b>2 312 676</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 556 254</b>	<b>2 312 676</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	5	4 679 733	3 250 904
Overføringer fra overkurs	5	-1 123 479	-21 275



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Overføringer annen egenkapital	5		-916 952
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 556 254</b>	<b>2 312 676</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,8	89 663 873	93 453 540
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2,8		9 273
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>89 663 873</b>	<b>93 462 813</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	11	19 183 018	15 332 028
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>19 183 018</b>	<b>15 332 028</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>108 846 891</b>	<b>108 794 841</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		119 172	7 030
Andre kortsiktige fordringer		51 461	63 591
Konsernfordringer	11	1 691 537	3 974 308
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 862 170</b>	<b>4 044 929</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		1 000	
<b>Sum investeringer</b>		<b>1 000</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 518 354	4 035 637
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 518 354</b>	<b>4 035 637</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 381 524</b>	<b>8 080 566</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>113 228 415</b>	<b>116 875 407</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4,5	8 642 757	9 043 914
Overkurs	5	4 536 679	5 660 158
Annen innskutt egenkapital	5	1 095 840	1 095 840
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 275 276</b>	<b>15 799 912</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 275 276</b>	<b>15 799 912</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	85 348	402 228
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>85 348</b>	<b>402 228</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8,9	90 996 082	90 996 082
Øvrig langsiktig gjeld		44 773	44 773
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>91 040 855</b>	<b>91 040 855</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>91 126 203</b>	<b>91 443 083</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		371 551	244 442
Skyldig offentlige avgifter			11 571
Kortsiktig konserngjeld	11	6 549 611	8 500 022
Annen kortsiktig gjeld		905 774	876 376
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 826 936</b>	<b>9 632 412</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>98 953 139</b>	<b>101 075 495</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>113 228 415</b>	<b>116 875 407</b>



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Morstongveien 47 AS

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

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

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

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Morstongveien 47 AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 556 254. 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 Morstongveien 47 AS



**Uttalelse om andre lovmessige krav**

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 27. mars 2020  
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen  
Statsautorisert revisor



**Årsregnskap 2019  
for  
Morstongveien 47 AS**

**Foretaksnr. 994786172**

Penneo Dokumentnøkke: E8ZQ3-6JFB1-2FM34-P6FFS-DFGSY-8NJAK



Morstongveien 47 AS

## Resultatregnskap

	Note	2019	2018
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		49 868	236
Leieinntekter	1	15 655 575	16 104 891
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>15 705 443</b>	<b>16 105 127</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		11 141	0
Lønnskostnad		2 000	0
Avskrivning på varige driftsmidler	2	4 861 857	4 925 901
Annen driftskostnad	3,10	3 435 419	5 597 681
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>8 310 418</b>	<b>10 523 583</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>7 395 025</b>	<b>5 581 544</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	10,11	637 217	499 308
Annen renteinntekt		10 997	11 543
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>648 214</b>	<b>510 851</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		3 483 940	3 112 663
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 483 940</b>	<b>3 112 663</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(2 835 726)</b>	<b>(2 601 812)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>4 559 299</b>	<b>2 979 733</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 003 045	667 056
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>3 556 254</b>	<b>2 312 676</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 556 254</b>	<b>2 312 676</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Avgitt konsernbidrag	5	4 679 733	3 250 904
Overføringer fra overkurs	5	(1 123 479)	(21 275)
Overføringer annen egenkapital	5	0	(916 952)
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>3 556 254</b>	<b>2 312 676</b>

Penneo Dokumentnøkkel: E8ZQ3-6JFB1-2FM34-P6FFS-DFGSY-8NJAK



Morstongveien 47 AS

## Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,8	89 663 873	93 453 540
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2,8	1	9 273
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>89 663 873</b>	<b>93 462 813</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	11	19 183 018	15 332 028
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>19 183 018</b>	<b>15 332 028</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>108 846 891</b>	<b>108 794 841</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		119 172	7 030
Fordringer på konsernselskap	11	1 691 537	3 974 308
Andre kortsiktige fordringer		51 461	63 591
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 862 170</b>	<b>4 044 929</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		1 000	0
<b>Sum investeringer</b>		<b>1 000</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 518 354	4 035 637
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 381 524</b>	<b>8 080 566</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>113 228 415</b>	<b>116 875 407</b>

Penneo Dokumentnøkkel: E8ZQ3-6JFB1-2FM34-P6FFS-DFGSY-8NIAK



Morstongveien 47 AS

**Balanse pr. 31.12.2019**

	Note	31.12.2019	31.12.2018
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4,5	8 642 757	9 043 914
Overkurs	5	4 536 679	5 660 158
Annen innskutt egenkapital	5	1 095 840	1 095 840
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 275 276</b>	<b>15 799 912</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>14 275 276</b>	<b>15 799 912</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	85 348	402 228
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>85 348</b>	<b>402 228</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8,9	90 996 082	90 996 082
Øvrig langsiktig gjeld		44 773	44 773
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>91 040 855</b>	<b>91 040 855</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>91 126 203</b>	<b>91 443 083</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		371 551	244 442
Skyldig offentlige avgifter		(0)	11 571
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	11	6 549 611	8 500 022
Annen kortsiktig gjeld		905 775	876 376
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>7 826 936</b>	<b>9 632 412</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>98 953 139</b>	<b>101 075 495</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>113 228 415</b>	<b>116 875 407</b>

Oslo 27/3 - 2020

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

Penneo Dokumentnøkkel: E8ZQ3-6JFB1-2FM34-P6FFS-DFGSY-8NJAK



## Morstongveien 47 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 anleggsmidler/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 vadlikehold 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 nyttegjort. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

#### Leieinntekter

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

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

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

#### Leietakertilpasninger

Leietakertilpasninger dekket av gårdeier aktiveres og avskrives over resterende leieperiode.

#### Aktiverte renter

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

### Note 1 Virksomhetsområde

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

### Note 2 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Forretnings- bygg/tekn.inst	Leietaker- tilpasning	Maskiner/ inventar	Tomt	Sum
<b>Anskaffelseskost 01.01</b>	<b>605 628</b>	<b>149 204 368</b>	<b>2 133 818</b>	<b>597 346</b>	<b>328 380</b>	<b>152 869 540</b>
Fisjon	0	0	0	0	-16 326	-16 326
<b>Anskaffelseskost 01.01. etter fisjon</b>	<b>605 628</b>	<b>149 204 368</b>	<b>2 133 818</b>	<b>597 346</b>	<b>312 054</b>	<b>152 853 214</b>
Tilgang	1 079 244	0	0	0	0	1 079 244
Avgang	0	0	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>1 684 872</b>	<b>149 204 368</b>	<b>2 133 818</b>	<b>597 346</b>	<b>312 054</b>	<b>153 932 458</b>
Akk avskrivninger 01.01	0	57 532 152	1 286 502	588 073	0	54 480 825
Akk avskrivninger 31.12	0	62 178 693	1 492 546	597 345	0	64 268 584
<b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>1 684 872</b>	<b>87 025 675</b>	<b>641 272</b>	<b>1</b>	<b>312 054</b>	<b>89 663 873</b>
<b>Årets avskrivninger</b>		<b>4 646 541</b>	<b>206 044</b>	<b>9 272</b>		<b>4 861 857</b>
Økonomisk levetid		20/50 år	10 år	10 år		
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær		



## Morstongveien 47 AS

## Noter til årsregnskapet 2019

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

#### Obligatorisk tjenestepensjon

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

#### Ytelser til ledende personer

Styremedlemmer i selskapet har ikke mottatt styrehonorar.

Kostnadsført honorar til revisor (eks mva)	2019	2018
Ordinær revisjon	32 830	25 000
Annen bistand	0	14 500
<b>Sum</b>	<b>32 830</b>	<b>39 500</b>

### Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

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

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

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

### Note 5 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital		Sum
Egenkapital 01.01	9 043 914	5 660 158	1 095 840		15 799 912
Fisjon	-401 157	0	0		-401 157
<b>Egenkapital 01.01, etter fisjon</b>	<b>8 642 757</b>	<b>5 660 158</b>	<b>1 095 840</b>		<b>15 398 755</b>
Avgitt konsernbidrag	0	-4 679 733	0		-4 679 733
Årets resultat	0	3 556 254	0		3 556 254
Udekket tap	0	0	0		0
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>8 642 757</b>	<b>4 536 679</b>	<b>1 095 840</b>		<b>14 275 276</b>

### Note 6 Skatter

Avstemning mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt	2019	2018
Resultat før skatter	4 559 299	2 979 733
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 440 359	1 242 221
Avgitt konsernbidrag	-5 999 658	-4 221 953
<b>Skattepliktig inntekt / (underskudd)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatter i resultatregnskapet består av følgende	2019	2018
Beregnet skatt avgitt konsernbidrag	1 319 925	971 049
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-316 880	-303 994
<b>Sum årets skatter kostnad / (inntekt)</b>	<b>1 003 045</b>	<b>667 056</b>

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik	2019	2018
Årets betalbar skatt	1 319 925	971 049
Betalbar skatt avgitt konsernbidrag	-1 319 925	-971 049
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Midlertidige forskjeller pr. 31.12. består av	2019	2018	Endring
Driftsmidler	387 950	1 828 309	1 440 359
Fordringer	0	0	0
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel</b>	<b>387 950</b>	<b>1 828 309</b>	<b>-1 440 359</b>

Netto balanseført utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	85 348	402 228	316 880
--	--------	---------	---------

Avgitt konsernbidrag	2019	2018
Brutto konsernbidrag	5 999 658	4 221 953
Betalbar skatt	-1 319 925	-971 049
<b>Netto konsernbidrag</b>	<b>4 679 733</b>	<b>3 250 904</b>



## Mørstongveien 47 AS

## Noter til årsregnskapet 2019

### Note 7 Langsiktig gjeld

Selskapet har langsiktig gjeld til SpareBank1 Østlandet mot førsteprioritets sikkerhet i selskapets eiendom. Dette er et annuitetslån med en nedbetalingsstruktur tilsvarende over 37 år hvorav første 14 år og 9 måneder er avdragsfrie. Lånet løper med kvartalsvise etterskuddsterminer. Lånet har "balong" forfall og forfaller til full innfrielse den 01.01.32, med estimert restlån p.t. på kr 90 996 082.

### Note 8 Pantstillelser

	2018	2019
Bokført verdi av pantsatte eiendeler (tomt, bygg og inventar)	93 462 813	89 663 873

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for lån det ultimate morselskapet Morenen Handelpark AS har i kredittinstitusjoner i tillegg til lånet selskapet selv innehar.

### Note 9 Finansiell markedsrisiko

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

### Note 10 Nærstående parter

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

### Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2019	2018	2019	2018
Foretak i samme konsern	1 691 537	3 974 308	19 183 018	15 332 028
<b>Sum</b>	<b>1 691 537</b>	<b>3 974 308</b>	<b>19 183 018</b>	<b>15 332 028</b>

  

	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2019	2018	2019	2018
Foretak i samme konsern	6 549 611	8 500 022	-	-
<b>Sum</b>	<b>6 549 611</b>	<b>8 500 022</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Note 12 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 forpliktelse 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."

## Morten Nordheim

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-985394

IP: 87.238.xxx.xxx

2020-03-26 15:48:24Z



## Johan Kristian Sekkenes Hamre

Styremedlem

Serienummer: 9578-5995-4-602486

IP: 84.211.xxx.xxx

2020-03-26 15:52:39Z



## Arnstein Granlie

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-522456

IP: 84.213.xxx.xxx

2020-03-26 16:12:06Z



## Bjørn Henningsen

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-548802

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-03-27 07:08:42Z



Penneo Dokumentnøkkel: E8ZQ3-6JFB1-2FM34-P6FFS-DFGSY-8NJAK

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>



Morstongveien 47 AS

## Noter 2019

**Note 1 - Leieinntekter**

**Note 2 - Leieinntekter**

**Note 3 - Leieinntekter**

**Note 4 - Leieinntekter**

**Note 5 - Leieinntekter**

**Note 6 - Leieinntekter**

**Note 7 - Leieinntekter**

**Note 8 - Leieinntekter**

**Note 9 - Leieinntekter**

Noter for Morstongveien 47 AS

Organisasjonsnr. 994786172



Morstongveien 47 AS

## Noter 2019

**Note 10 - Leieinntekter**

**Note 11 - Annen driftskostnad**

Noter for Morstongveien 47 AS

Organisasjonsnr. 994786172



Morstongveien 47 AS

**Resultatregnskap**

	Note	2019	2018
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		49 868	236
Leieinntekter	1	15 655 575	16 104 891
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>15 705 443</b>	<b>16 105 127</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		11 141	0
Lønnskostnad		2 000	0
Avskrivning på varige driftsmidler	2	4 861 857	4 925 901
Annen driftskostnad	3,10	3 435 419	5 597 681
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>8 310 418</b>	<b>10 523 583</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>7 395 025</b>	<b>5 581 544</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	10,11	637 217	499 308
Annen renteinntekt		10 997	11 543
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>648 214</b>	<b>510 851</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		3 483 940	3 112 663
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 483 940</b>	<b>3 112 663</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(2 835 726)</b>	<b>(2 601 812)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>4 559 299</b>	<b>2 979 733</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 003 045	667 056
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>3 556 254</b>	<b>2 312 676</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 556 254</b>	<b>2 312 676</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Avgitt konsernbidrag	5	4 679 733	3 250 904
Overføringer fra overkurs	5	(1 123 479)	(21 275)
Overføringer annen egenkapital	5	0	(916 952)
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>3 556 254</b>	<b>2 312 676</b>



Morstongveien 47 AS

## Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,8	89 663 873	93 453 540
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2,8	1	9 273
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>89 663 873</b>	<b>93 462 813</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	11	19 183 018	15 332 028
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>19 183 018</b>	<b>15 332 028</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>108 846 891</b>	<b>108 794 841</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		119 172	7 030
Fordringer på konsernselskap	11	1 691 537	3 974 308
Andre kortsiktige fordringer		51 461	63 591
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 862 170</b>	<b>4 044 929</b>
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		1 000	0
<b>Sum investeringer</b>		<b>1 000</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 518 354	4 035 637
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 381 524</b>	<b>8 080 566</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>113 228 415</b>	<b>116 875 407</b>



Morstongveien 47 AS

## Balanse pr. 31.12.2019

	Note	31.12.2019	31.12.2018
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4,5	8 642 757	9 043 914
Overkurs	5	4 536 679	5 660 158
Annen innskutt egenkapital	5	1 095 840	1 095 840
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>14 275 276</b>	<b>15 799 912</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>14 275 276</b>	<b>15 799 912</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	85 348	402 228
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>85 348</b>	<b>402 228</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8,9	90 996 082	90 996 082
Øvrig langsiktig gjeld		44 773	44 773
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>91 040 855</b>	<b>91 040 855</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>91 126 203</b>	<b>91 443 083</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		371 551	244 442
Skyldig offentlige avgifter		(0)	11 571
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	11	6 549 611	8 500 022
Annen kortsiktig gjeld		905 775	876 376
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>7 826 936</b>	<b>9 632 412</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>98 953 139</b>	<b>101 075 495</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>113 228 415</b>	<b>116 875 407</b>

Oslo / - 2020

Bjørn Henningsen  
Styrets leder

Johan Kristian Sekkenes Hamre  
Styremedlem

Morten Nordheim  
Styremedlem

Arnstein Granlie  
Styremedlem



**Årsregnskap 2019  
for  
Morstongveien 47 AS**

**Foretaksnr. 994786172**