



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 552 977  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: MORENEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: v/UNION Eiendomskapital AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Henningsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2020

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 06.05.2021



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			152 959
Leieinntekter	1	6 398 481	5 122 212
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 398 481</b>	<b>5 275 171</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	2 088 538	1 733 965
Annen driftskostnad	3,9	755 002	1 564 744
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 843 540</b>	<b>3 298 708</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 554 941</b>	<b>1 976 463</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		23 371	11 577
Annen renteinntekt		6 799	18 309
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 170</b>	<b>29 886</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 407 336	2 976 603
Annen rentekostnad			11 711
Annen finanskostnad		893	58 679
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 408 229</b>	<b>3 046 993</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 378 059</b>	<b>-3 017 107</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 176 882</b>	<b>-1 040 644</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	258 914	-97 123
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>917 968</b>	<b>-943 521</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>917 968</b>	<b>-943 521</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>917 968</b>	<b>-943 521</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5		-943 521
Overføringer annen egenkapital	5	917 968	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sum overføringer og disponeringer		917 968	-943 521



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	2 189 090	3 128 940
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 189 090</b>	<b>3 128 940</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7	100 662 365	72 680 128
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>100 662 365</b>	<b>72 680 128</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	11	30 000	30 000
Lån til foretak i samme konsern	10	617 390	580 545
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>647 390</b>	<b>610 545</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>103 498 845</b>	<b>76 419 613</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	1 048 511	
Andre kortsiktige fordringer		14 622	9 876
Konsernfordringer	10	3 168 266	9 210 033
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 231 399</b>	<b>9 219 909</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 871 272	2 285 194
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 871 272</b>	<b>2 285 194</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 102 671</b>	<b>11 505 103</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>111 601 516</b>	<b>87 924 716</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4,5	98 100	100 100
Overkurs		29 986 900	29 999 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 085 000</b>	<b>30 100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	7 693 702	11 098 586
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 693 702</b>	<b>-11 098 586</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>22 391 298</b>	<b>19 001 414</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	8,10	75 579 931	58 955 422
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>75 579 931</b>	<b>58 955 422</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>75 579 931</b>	<b>58 955 422</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 323 427	6 819 805
Skyldig offentlige avgifter		30 003	1
Kortsiktig konserngjeld	10	11 335 404	2 996 355
Annen kortsiktig gjeld		-58 547	151 720
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 630 286</b>	<b>9 967 881</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>89 210 218</b>	<b>68 923 303</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>111 601 516</b>	<b>87 924 716</b>



**Årsregnskap 2019  
for  
Morenen Eiendom AS**

**Foretaksnr. 912552977**



## Morenen Eiendom AS

## Resultatregnskap

	Note	2019	2018
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		0	152 959
Leieinntekter	1	6 398 481	5 122 212
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>6 398 481</b>	<b>5 275 171</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	2 088 538	1 733 965
Annen driftskostnad	3,9	755 002	1 564 744
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 843 540</b>	<b>3 298 708</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 554 941</b>	<b>1 976 463</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		23 371	11 577
Annen renteinntekt		6 799	18 309
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 170</b>	<b>29 886</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostn. til foretak i samme konsern		2 407 336	2 976 603
Annen rentekostnad		0	11 711
Annen finanskostnad		893	58 679
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 408 229</b>	<b>3 046 993</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(2 378 059)</b>	<b>(3 017 107)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>1 176 882</b>	<b>(1 040 644)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	258 914	(97 123)
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>917 968</b>	<b>(943 521)</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>917 968</b>	<b>(943 521)</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	917 968	0
Fremføring av udekket tap	5	0	(943 521)
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>917 968</b>	<b>(943 521)</b>



Morenen Eiendom AS

**Balanse pr. 31.12.2019**

	Note	31.12.2019	31.12.2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	2 189 090	3 128 940
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 189 090</b>	<b>3 128 940</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7	100 662 365	72 680 128
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>100 662 365</b>	<b>72 680 128</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	11	30 000	30 000
Lån til foretak i samme konsern	10	617 390	580 545
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>647 390</b>	<b>610 545</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>103 498 845</b>	<b>76 419 613</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	1 048 511	0
Fordringer på konsernselskap	10	3 168 266	9 210 033
Andre kortsiktige fordringer		14 622	9 876
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 231 399</b>	<b>9 219 909</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 871 272	2 285 194
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>8 102 671</b>	<b>11 505 103</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>111 601 516</b>	<b>87 924 716</b>



## Morenen Eiendom 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	98 100	100 100
Overkurs		29 986 900	29 999 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 085 000</b>	<b>30 100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	(7 693 702)	(11 098 586)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(7 693 702)</b>	<b>(11 098 586)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>22 391 298</b>	<b>19 001 414</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	8,10	75 579 931	58 955 422
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>75 579 931</b>	<b>58 955 422</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>75 579 931</b>	<b>58 955 422</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		2 323 427	6 819 805
Skyldig offentlige avgifter		30 003	1
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	11 335 404	2 996 355
Annen kortsiktig gjeld		(58 547)	151 720
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>13 630 286</b>	<b>9 967 881</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>89 210 218</b>	<b>68 923 303</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>111 601 516</b>	<b>87 924 716</b>

Oslo / - 2020

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



Morenen Eiendom 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 Morenen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 912552977



Morenen Eiendom AS

## Noter 2019

**Note 10 - Leieinntekter**

**Note 11 - Investeringer i datterselskap**



**Årsregnskap 2019  
for  
Morenen Eiendom AS**

**Foretaksnr. 912552977**

Penneo Dokumentnøkkel: 4HZKN-6BFJ0-54HZ1-4BZ8E-55JF1-YKYBT



Morenen Eiendom AS

## Resultatregnskap

	Note	2019	2018
<b>DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		0	152 959
Leieinntekter	1	6 398 481	5 122 212
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>6 398 481</b>	<b>5 275 171</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	2 088 538	1 733 965
Annen driftskostnad	3,9	755 002	1 564 744
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 843 540</b>	<b>3 298 708</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 554 941</b>	<b>1 976 463</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		23 371	11 577
Annen renteinntekt		6 799	18 309
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 170</b>	<b>29 886</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostn. til foretak i samme konsern		2 407 336	2 976 603
Annen rentekostnad		0	11 711
Annen finanskostnad		893	58 679
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 408 229</b>	<b>3 046 993</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(2 378 059)</b>	<b>(3 017 107)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>1 176 882</b>	<b>(1 040 644)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	258 914	(97 123)
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>917 968</b>	<b>(943 521)</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>917 968</b>	<b>(943 521)</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Overføringer annen egenkapital	5	917 968	0
Fremføring av udekket tap	5	0	(943 521)
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>917 968</b>	<b>(943 521)</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 4HZKN-6BFJ0-54HZ1-4BZ8E-55JF1-YKYBT



Morenen Eiendom AS

**Balanse pr. 31.12.2019**

	Note	31.12.2019	31.12.2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	2 189 090	3 128 940
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 189 090</b>	<b>3 128 940</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7	100 662 365	72 680 128
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>100 662 365</b>	<b>72 680 128</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	11	30 000	30 000
Lån til foretak i samme konsern	10	617 390	580 545
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>647 390</b>	<b>610 545</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>103 498 845</b>	<b>76 419 613</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	1 048 511	0
Fordringer på konsernselskap	10	3 168 266	9 210 033
Andre kortsiktige fordringer		14 622	9 876
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 231 399</b>	<b>9 219 909</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 871 272	2 285 194
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>8 102 671</b>	<b>11 505 103</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>111 601 516</b>	<b>87 924 716</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 4HZKN-6BFJ0-5-4HZ1-4BZ8E-55JF1-YKYBT



## Morenen Eiendom 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	98 100	100 100
Overkurs		29 986 900	29 999 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 085 000</b>	<b>30 100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	(7 693 702)	(11 098 586)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(7 693 702)</b>	<b>(11 098 586)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>22 391 298</b>	<b>19 001 414</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	8,10	75 579 931	58 955 422
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>75 579 931</b>	<b>58 955 422</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>75 579 931</b>	<b>58 955 422</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		2 323 427	6 819 805
Skyldig offentlige avgifter		30 003	1
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	11 335 404	2 996 355
Annen kortsiktig gjeld		(58 547)	151 720
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>13 630 286</b>	<b>9 967 881</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>89 210 218</b>	<b>68 923 303</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>111 601 516</b>	<b>87 924 716</b>

Oslo 27.3.2020

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



## Morenen Eiendom AS

## Noter til årsregnskapet 2019

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Alle beløp i NOK.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmidlet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere. Tomter avskrives ikke idet de anses og ikke ha verdifall.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Skatt

Skatten i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

#### 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	Forretningsbygg	Tekniske installasjoner	Tomt	Sum
<b>Anskaffelseskost 01.01</b>	<b>8 051 079</b>	<b>15 431 113</b>	<b>28 373 337</b>	<b>22 698 053</b>	<b>74 553 582</b>
Fisjon	0	0	0	-398 237	-398 237
<b>Anskaffelseskost 01.01 etter fisjon</b>	<b>8 051 079</b>	<b>15 431 113</b>	<b>28 373 337</b>	<b>22 299 816</b>	<b>74 155 345</b>
Tilgang	0	21 118 493	9 755 988	7 296 770	38 171 251
Avgang	7 702 240	0	0	0	7 702 240
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>348 839</b>	<b>36 549 606</b>	<b>38 129 325</b>	<b>29 596 586</b>	<b>104 624 356</b>
Akk avskrivninger 01.01	0	334 027	1 539 427	0	1 873 454
Akk avskrivninger 31.12	0	814 431	3 147 561	0	3 961 992
<b>Baldført verdi 31.12.</b>	<b>348 839</b>	<b>35 735 175</b>	<b>34 981 764</b>	<b>29 596 586</b>	<b>100 662 365</b>
<b>Årets avskrivninger</b>		<b>480 404</b>	<b>1 608 134</b>		<b>2 088 538</b>
Økonomisk levetid		50 år	20 år		
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær		



## Morenen Eiendom 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	27 500	20 000
Annen bistand	0	7 050
<b>Sum</b>	<b>27 500</b>	<b>27 050</b>

### Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 100 aksjer á kr. 981, totalt kr. 98 100. 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 Handelspark AS	100	100 %
<b>Sum</b>	<b>100</b>	<b>100 %</b>

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

### Note 5 Egenkapitalbevegelse

Selskapet har vært det overdragende selskap i fisjon med Morenen Tomt AS. Fisjonen har vært gjennomført med regnskapsmessig kontinuitet.

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01	100 100	29 999 900	-11 098 586	19 001 414
Fisjon	-2 000	-13 000	72 689	57 689
<b>Egenkapital 01.01 etter fisjon</b>	<b>98 100</b>	<b>29 986 900</b>	<b>-11 025 897</b>	<b>19 059 103</b>
Mottatt konsernbidrag	0	0	2 414 227	2 414 227
Årets resultat	0	0	917 968	917 968
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>98 100</b>	<b>29 986 900</b>	<b>-7 693 702</b>	<b>22 391 298</b>

### Note 6 Skatter

Avstemning mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt	2019	2018
Resultat før skatter	1 176 882	-1 040 644
Endring i midlertidige forskjeller	-3 097 231	-2 592 719
Mottatt konsernbidrag	3 095 163	3 633 363
Anvendt skattemessig fremførbart underskudd	-1 174 814	
<b>Skattepliktig inntekt / (underskudd)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatter i resultatregnskapet består av følgende	2019	2018
Betalbar skatt mottatt konsernbidrag	-680 936	-835 673
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	939 850	738 550
<b>Sum årets skatter kostnad / (inntekt)</b>	<b>258 914</b>	<b>-97 123</b>

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik	2019	2018
Årets betalbar skatt	-450 065	-835 673
Betalbar skatt mottatt konsernbidrag	680 934	835 673
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>230 869</b>	<b>0</b>

Midlertidige forskjeller pr. 31.12. består av	2019	2018	Endring
Driftsmidler	4 613 113	2 516 125	-2 096 988
Gevinst- og tapskonto	-4 000 973	-5 001 216	-1 000 243
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>612 140</b>	<b>-2 485 091</b>	<b>-3 097 231</b>
Akkumulert fremførbart skattemessig underskudd	-10 562 550	-11 737 364	-1 174 814
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel</b>	<b>-9 950 410</b>	<b>-14 222 456</b>	<b>-4 272 046</b>

<b>Netto balanseført utsatt skatt / (utsatt skattefordel)</b>	<b>-2 189 090</b>	<b>-3 128 940</b>	<b>-939 850</b>
---	-------------------	-------------------	-----------------

Mottatt konsernbidrag	2019	2018
Brutto konsernbidrag	3 095 153	3 633 363
Betalbar skatt	-680 934	-835 673
<b>Netto konsernbidrag</b>	<b>2 414 219</b>	<b>2 797 690</b>



## Morenen Eiendom AS

## Noter til årsregnskapet 2019

### Note 7 Pantstillelser

	2018	2019
Bokført verdi av pantsatte eiendeler (tomt, bygg og inventar)	72 680 128	100 662 365

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for lån det ultimate morselskapet Morenen Handelspark AS har 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 Eiendomskapital AS som er eiet av enkelte styremedlemmer har inngått forvaltingsavtale med morselskapet UNION Real Estate Fund Holding AS.

### Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2019	2018	2019	2018
Foretak i samme konsern	4 165 147	9 210 033	617 390	580 545
<b>Sum</b>	<b>4 165 147</b>	<b>9 210 033</b>	<b>617 390</b>	<b>580 545</b>

	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2019	2018	2019	2018
Foretak i samme konsern	11 335 404	2 996 355	75 579 931	58 955 422
<b>Sum</b>	<b>11 335 404</b>	<b>2 996 355</b>	<b>75 579 931</b>	<b>58 955 422</b>

### Note 11 Konsern, tilknyttet selskap m.v

Eierandeler i tilknyttet selskap er regnskapsført etter kostmetoden. Selskapet har eierandel i følgende tilknyttede selskap:

Selskap	Ansaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Resultat	Egenkapital
Morenen Eiendom II AS	15.04.2015	Oslo	100 %	-127 041	30 000

### 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 forpliktelser er påvirket av hendelsen pr. 31.12.2019.



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## 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: 4HZKN-6BFJ0-54H21-4BZ8E-55JF1-YKYBT

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>



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Morenen 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](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Morenen Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 917 968. 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 Morenen Eiendom 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