



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - 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: 01.01.2017 - 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, 06.05.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	1	536 667	132 663
<b>Sum inntekter</b>		<b>536 667</b>	<b>132 663</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			3 609
Avskrivning på varige driftsmidler	2	139 490	107 632
Annen driftskostnad	3,9	552 385	13 576 480
<b>Sum kostnader</b>		<b>691 875</b>	<b>13 687 721</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-155 208</b>	<b>-13 555 058</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 162	715
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 162</b>	<b>715</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 952 568	
Annen rentekostnad		1 476	1 955 792
Annen finanskostnad		65 979	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 020 023</b>	<b>1 955 792</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 014 861</b>	<b>-1 955 077</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 170 069</b>	<b>-15 510 135</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-352 664	-4 798 241
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 817 405</b>	<b>-10 711 894</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 817 405</b>	<b>-10 711 894</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 817 405</b>	<b>-10 711 894</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	5	-1 817 405	-10 711 895
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 817 405</b>	<b>-10 711 895</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	3 867 490	4 387 933
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 867 490</b>	<b>4 387 933</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7	64 800 984	26 026 632
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>64 800 984</b>	<b>26 026 632</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	11	30 000	30 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>68 698 474</b>	<b>30 444 565</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		377 628	1 500
Andre kortsiktige fordringer		73 601	3 338
Konsernfordringer	10	6 405 255	3 052 543
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 856 484</b>	<b>3 057 381</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 436 652	425 930
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 436 652</b>	<b>425 930</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 293 136</b>	<b>3 483 311</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 991 610</b>	<b>33 927 876</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4,5	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	12 952 755	13 900 190
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-12 952 755</b>	<b>-13 900 190</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-12 852 755</b>	<b>-13 800 190</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	8,10	86 203 409	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>86 203 409</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>86 203 409</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		179 325	822 690
Skyldig offentlige avgifter			2
Kortsiktig konserngjeld	10	5 461 631	46 504 739
Annen kortsiktig gjeld			400 634
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 640 956</b>	<b>47 728 065</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>91 844 365</b>	<b>47 728 065</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 991 610</b>	<b>33 927 875</b>



**Årsregnskap 2017  
for  
Morenen Eiendom AS**

**Foretaksnr. 912552977**



Morenen Eiendom AS

**Resultatregnskap**

	Note	2017	2016
<b>DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter	1	536 667	132 663
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>536 667</b>	<b>132 663</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad		0	3 609
Avskrivning på varige driftsmidler	2	139 490	107 632
Annen driftskostnad	3,9	552 385	13 576 480
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>691 875</b>	<b>13 687 721</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(155 208)</b>	<b>(13 555 058)</b>
<b>FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		5 162	715
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 162</b>	<b>715</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostn. til foretak i samme konsern		1 952 568	0
Annen rentekostnad		1 476	1 955 792
Annen finanskostnad		65 979	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 020 023</b>	<b>1 955 792</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(2 014 861)</b>	<b>(1 955 077)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(2 170 069)</b>	<b>(15 510 135)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	(352 664)	(4 798 241)
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>(1 817 405)</b>	<b>(10 711 894)</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(1 817 405)</b>	<b>(10 711 894)</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Fremføring av udekket tap	5	(1 817 405)	(10 711 895)
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>(1 817 405)</b>	<b>(10 711 895)</b>



Morenen Eiendom 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	6	3 867 490	4 387 933
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 867 490</b>	<b>4 387 933</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7	64 800 984	26 026 632
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>64 800 984</b>	<b>26 026 632</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	11	30 000	30 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>68 698 474</b>	<b>30 444 565</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		377 628	1 500
Fordringer på konsernselskap	10	6 405 255	3 052 543
Andre kortsiktige fordringer		73 601	3 338
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 856 484</b>	<b>3 057 381</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 436 652	425 930
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>10 293 136</b>	<b>3 483 311</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 991 610</b>	<b>33 927 876</b>



Morenen Eiendom 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	4,5	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	(12 952 755)	(13 900 190)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(12 952 755)</b>	<b>(13 900 190)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>(12 852 755)</b>	<b>(13 800 190)</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	8,10	86 203 409	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>86 203 409</b>	<b>0</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>86 203 409</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		179 325	822 690
Skyldig offentlige avgifter		0	2
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	5 461 631	46 504 739
Annen kortsiktig gjeld		0	400 634
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>5 640 956</b>	<b>47 728 065</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>91 844 365</b>	<b>47 728 065</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 991 610</b>	<b>33 927 875</b>

Oslo 18/6 - 2018

Bjørn Henningsen  
Styrets leder

Johan Kristian Sekkeres Hamre  
Styremedlem

Morten Nordheim  
Styremedlem

Arntstein Granlie  
Styremedlem



## Morenen Eiendom 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.

### Varierte driftsmidler

Varierte 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 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 følger 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 gårdeir 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 Varierte driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Forretningsbygg	Tekniske installasjoner	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01	0	0	0	16 724 719	16 724 719
Tilgang	48 215 754	14 898 310	27 393 667	5 767 088	96 274 819
Avgang	48 059 065	0	0	0	48 059 065
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>156 689</b>	<b>14 898 310</b>	<b>27 393 667</b>	<b>22 491 807</b>	<b>64 940 473</b>
Akk avskrivninger 01.01	0	0	0	0	0
Akk avskrivninger 31.12	0	24 872	114 618	0	139 490
<b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>156 689</b>	<b>14 873 438</b>	<b>27 279 049</b>	<b>22 491 807</b>	<b>64 800 984</b>
<b>Årets avskrivninger</b>		<b>24 872</b>	<b>114 618</b>		<b>139 490</b>
Økonomisk levetid		50 år	20 år		
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær		



## Morenen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2017

### 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)	2017	2016
Ordinær revisjon	30 100	20 000
Annen bistand	12 300	35 917
<b>Sum</b>	<b>42 400</b>	<b>55 917</b>

### Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 100 aksjer à kr. 1 000, totalt kr. 100 000. 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 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

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01	100 000	0	-13 900 190	-13 800 190
Mottatt konsernbidrag	0	2 764 840	0	2 764 840
Årets resultat	0	0	-1 817 405	-1 817 405
Omdisponering	0	-2 764 840	2 764 840	0
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>-12 952 755</b>	<b>-12 852 755</b>

Selskapets aksjekapital er i sin helhet tap. Selskapets eier garanterer for videre drift og det ligger en betydelig ioververdi i selskapet.

### Note 6 Skatter

Avstemning mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt	2017	2016
Resultat før skatter	-2 170 069	-15 510 135
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-4 687 745	11 173 351
Mottatt konsernbidrag	3 637 947	1 709 618
<b>Skattepliktig inntekt / (underskudd)</b>	<b>-3 219 867</b>	<b>-2 627 166</b>

Skatter i resultatregnskapet består av følgende	2017	2016
Betalbar skatt mottatt konsernbidrag	-873 107	-410 308
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	520 443	-4 387 933
<b>Sum årets skatter kostnad / (inntekt)</b>	<b>-352 664</b>	<b>-4 798 241</b>

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik	2017	2016
Årets betalbar skatt	-873 107	-427 405
Betalbar skatt mottatt konsernbidrag	873 107	427 405
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Midlertidige forskjeller pr. 31.12. består av	2017	2016	Endring
Driftsmidler	1 179 710	-1 945 155	-3 124 865
Fordringer	-6 000	-6 000	0
Gevinst- og tapskonto	-6 251 520	-7 814 400	-1 562 880
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>-5 077 810</b>	<b>-9 765 555</b>	<b>-4 687 745</b>
Akkumulert fremførbart skattemessig underskudd	-11 737 364	-8 517 497	3 219 867
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel</b>	<b>-16 815 174</b>	<b>-18 283 052</b>	<b>-1 467 878</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)	168 152	0	
<b>Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)</b>	<b>-3 867 490</b>	<b>-4 387 933</b>	<b>-520 443</b>

Mottatt konsernbidrag	2017	2016
Brutto konsernbidrag	3 637 947	1 709 618
Betalbar skatt	-873 107	-427 405
<b>Netto konsernbidrag</b>	<b>2 764 840</b>	<b>1 282 214</b>



## Morenen Eiendom AS

Noter til årsregnskapet 2017

### Note 7 Pantstillelser

	2017
Bokført verdi av pantsatte eiendeler (tomt, bygg og inventar)	64 800 984

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for lån det ultimate morselskapet Morenen Handelspark AS har i kreditinstitusjoner.

### 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	
	2017	2016	2017	2016
Foretak i samme konsern	6 405 255	3 052 543	-	-
<b>Sum</b>	<b>6 405 255</b>	<b>3 052 543</b>	-	-

	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2017	2016	2017	2016
Foretak i samme konsern	5 461 631	46 504 739	86 203 409	-
<b>Sum</b>	<b>5 461 631</b>	<b>46 504 739</b>	<b>86 203 409</b>	-

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

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

Selskap	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Resultat	Egenkapital
Morenen Eiendom II AS	15.04.2015	Oslo	100 %	-26 258	30 000



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Morenen Eiendom 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

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

F: +47 23 11 42 01

### Konklusjon

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

Vi har revidert Morenen Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 817 405. 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 Eiendom 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 revisjons handlinger 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 regnskapsestimatene 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 modifiserer 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 rettviseende 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 18. juni 2018  
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen  
Statsautorisert revisor



Morenen Eiendom AS

## Noter 2017

**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 2017

**Note 10 - Leieinntekter**

**Note 11 - Investeringer i datterselskap**

Noter for Morenen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 912552977



## Morenen Eiendom AS

## Resultatregnskap

	Note	2017	2016
<b>DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter	1	536 667	132 663
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>536 667</b>	<b>132 663</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad		0	3 609
Avskrivning på varige driftsmidler	2	139 490	107 632
Annen driftskostnad	3,9	552 385	13 576 480
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>691 875</b>	<b>13 687 721</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(155 208)</b>	<b>(13 555 058)</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		5 162	715
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 162</b>	<b>715</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostn. til foretak i samme konsern		1 952 568	0
Annen rentekostnad		1 476	1 955 792
Annen finanskostnad		65 979	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 020 023</b>	<b>1 955 792</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(2 014 861)</b>	<b>(1 955 077)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(2 170 069)</b>	<b>(15 510 135)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	(352 664)	(4 798 241)
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>(1 817 405)</b>	<b>(10 711 894)</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>(1 817 405)</b>	<b>(10 711 894)</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Fremføring av udekket tap	5	(1 817 405)	(10 711 895)
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>(1 817 405)</b>	<b>(10 711 895)</b>



Morenen Eiendom 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	6	3 867 490	4 387 933
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 867 490</b>	<b>4 387 933</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,7	64 800 984	26 026 632
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>64 800 984</b>	<b>26 026 632</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	11	30 000	30 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>68 698 474</b>	<b>30 444 565</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		377 628	1 500
Fordringer på konsernselskap	10	6 405 255	3 052 543
Andre kortsiktige fordringer		73 601	3 338
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 856 484</b>	<b>3 057 381</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 436 652	425 930
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>10 293 136</b>	<b>3 483 311</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 991 610</b>	<b>33 927 876</b>



Morenen Eiendom 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	4,5	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	5	(12 952 755)	(13 900 190)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(12 952 755)</b>	<b>(13 900 190)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>(12 852 755)</b>	<b>(13 800 190)</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	8,10	86 203 409	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>86 203 409</b>	<b>0</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>86 203 409</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		179 325	822 690
Skyldig offentlige avgifter		0	2
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	10	5 461 631	46 504 739
Annen kortsiktig gjeld		0	400 634
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>5 640 956</b>	<b>47 728 065</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>91 844 365</b>	<b>47 728 065</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 991 610</b>	<b>33 927 875</b>

Oslo / - 2018

Bjørn Henningsen  
Styrets leder

Johan Kristian Sekkenes Hamre  
Styremedlem

Morten Nordheim  
Styremedlem

Arnstein Granlie  
Styremedlem



**Årsregnskap 2017  
for  
Morenen Eiendom AS**

Foretaksnr. 912552977