



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 459 218
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UFO HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o UNION Gruppen AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Synsvoll Holsing
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	0
Annen driftsinntekt		0	0
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Lønnskostnad	4,5	592 000	520 000
Annen driftskostnad	5	522 000	842 000
Sum kostnader		1 114 000	1 362 000
Driftsresultat		-1 114 000	-1 362 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer		43 098 000	57 864 000
Annen renteinntekt		8 502 000	5 865 000
Annen finansinntekt			1 511 000
Sum finansinntekter		51 600 000	65 240 000
Annen rentekostnad		7 192 000	4 799 000
Annen finanskostnad		620 000	1 443 000
Sum finanskostnader		7 812 000	6 242 000
Netto finans		43 788 000	58 998 000
Ordinært resultat før skattekostnad		42 674 000	57 636 000
Skattekostnad på ordinært resultat			507 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		42 674 000	57 129 000
Årsresultat		42 674 000	57 129 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		40 000 000	
Tilleggsutbytte		30 000 000	35 000 000
Overf til/fra annen egenkapital		42 674 000	57 129 000
Overf til/fra overkurs		-70 000 000	-35 000 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum overføringer og disponeringer		42 674 000	57 129 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	245 970 000	245 970 000
Lån til foretak i samme konsern	12	194 707 000	98 557 000
Fordring på selskap i samme konsern	12	40 000 000	26 664 000
Annen kortsiktig fordring	12	14 023 000	5 684 000
Sum finansielle anleggsmidler		494 700 000	376 875 000
Sum anleggsmidler		494 700 000	376 875 000
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd mv	10	19 324 000	15 957 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 324 000	15 957 000
Sum omløpsmidler		19 324 000	15 957 000
SUM EIENDELER		514 024 000	392 832 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	15	300 000	300 000
Overkurs		124 133 000	194 133 000
Sum innskutt egenkapital		124 433 000	194 433 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		141 245 000	98 571 000
Sum opptjent egenkapital		141 245 000	98 571 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		265 678 000	293 004 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		181 195 000	92 957 000
Annen langsiktig gjeld		25 287 000	5 337 000
Sum annen langsiktig gjeld		206 482 000	98 294 000
Sum langsiktig gjeld		206 482 000	98 294 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		107 000	294 000
Skyldige offentlige avgifter		48 000	45 000
Utbytte		40 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		1 709 000	1 195 000
Sum kortsiktig gjeld		41 864 000	1 534 000
Sum gjeld		248 346 000	99 828 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		514 024 000	392 832 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		215 018 000	188 091 000
Leieinntekt		16 468 000	16 032 000
Annen leieinntekt		3 051 000	138 000
Sum inntekter	3	234 537 000	204 261 000
Kostnader			
Innkjøp av tjenester		14 679 000	13 174 000
Lønnskostnad	4,5	122 434 000	98 062 000
Avskrivning	6	16 034 000	15 643 000
Annen driftskostnad	5	40 830 000	42 785 000
Sum kostnader		193 977 000	169 664 000
Driftsresultat		40 560 000	34 597 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Utbytte og inntekt investeringer i datterselskaper		52 196 000	18 563 000
Inntekt/kostnad inv. i tilknyttet selskap	16	-20 000	0
Gevinst/tap salg aksjer og fin.instr	19	-24 399 000	7 109 000
Annen renteinntekt		16 021 000	7 948 000
Annen finansinntekt		536 000	2 000
Sum finansinntekter		44 334 000	33 622 000
Annen rentekostnad		18 053 000	22 190 000
Annen finanskostnad		10 789 000	6 068 000
Sum finanskostnader		28 842 000	28 258 000
Netto finans		15 492 000	5 364 000
Ordinært resultat før skattekostnad		56 052 000	39 961 000
Skattekostnad	9	11 900 000	9 258 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		44 152 000	30 703 000
Årsresultat		44 152 000	30 703 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Minoritetsinteresser		25 861 000	8 011 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		18 291 000	22 692 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	941 000	3 047 000
Goodwill	6	186 586 000	197 191 000
Sum immaterielle eiendeler		187 527 000	200 238 000
Varige driftsmidler			
Eiendom, tomt mv		220 875 000	225 120 000
Maskiner, inventar			
Maskiner, inventar		3 699 000	3 123 000
Sum varige driftsmidler	6,8	224 574 000	228 243 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	16	715 000	10 003 000
Investeringer i aksjer og andeler	17	227 660 000	126 335 000
Andre langsiktige fordringer	12	2 074 000	2 513 000
Sum finansielle anleggsmidler		230 449 000	138 851 000
Sum anleggsmidler		642 550 000	567 332 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8,12	30 139 000	27 104 000
Annen kortsiktig fordring	12	20 342 000	39 233 000
Sum fordringer		50 481 000	66 337 000
Investeringer			
Andre finansielle omløpsmidler	18	16 169 000	-1 210 000
Sum investeringer		16 169 000	-1 210 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	10	203 574 000	169 756 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		203 574 000	169 756 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum omløpsmidler		270 224 000	234 883 000
SUM EIENDELER		912 774 000	802 215 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	15	300 000	300 000
Overkurs		124 133 000	194 133 000
Sum innskutt egenkapital		124 433 000	194 433 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		165 417 000	147 875 000
Minoritetsinteresser		33 180 000	32 547 000
Sum opptjent egenkapital		198 597 000	180 422 000
Sum egenkapital		323 030 000	374 855 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		350 947 000	264 139 000
Annen langsiktig gjeld		55 180 000	54 609 000
Sum annen langsiktig gjeld	8	406 127 000	318 748 000
Sum langsiktig gjeld	8	406 127 000	318 748 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 648 000	10 204 000
Betalbar skatt	9	13 124 000	13 300 000
Skyldig offentlige avgifter		19 355 000	15 204 000
Utbytte		59 000 000	6 198 000
Annen kortsiktig gjeld		86 491 000	63 706 000
Sum kortsiktig gjeld	13	183 618 000	108 612 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum gjeld		589 745 000	427 360 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		912 775 000	802 215 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 222310

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 459 218
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UFO HOLDING AS
Forretningsadresse: c/o UNION Gruppen AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Synsvoll Holsing
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2021

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 10.05.2021

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 920 459 218
UFO HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	0
Annen driftsinntekt		0	0
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Lønnskostnad	4,5	592 000	520 000
Annen driftskostnad	5	522 000	842 000
Sum kostnader		1 114 000	1 362 000
Driftsresultat		-1 114 000	-1 362 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer			
Annen renteinntekt		43 098 000	57 864 000
Annen finansinntekt		8 502 000	5 865 000
Sum finansinntekter		51 600 000	65 240 000
Annen rentekostnad			
Annen finanskostnad		7 192 000	4 799 000
Sum finanskostnader		7 812 000	6 242 000
Netto finans		43 788 000	58 998 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		42 674 000	57 636 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		42 674 000	57 129 000
Årsresultat		42 674 000	57 129 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			
Tilleggsutbytte		40 000 000	35 000 000
Overf til/fra annen egenkapital		30 000 000	57 129 000
Overf til/fra overkurs		42 674 000	-35 000 000
Sum overføringer og disponeringer		-70 000 000	-35 000 000
		42 674 000	57 129 000



Organisasjonsnr: 920 459 218
UFO HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 7		245 970 000	245 970 000
Lån til foretak i samme konsern	12	194 707 000	98 557 000
Fordring på selskap i samme konsern	12	40 000 000	26 664 000
Annen kortsiktig fordring	12	14 023 000	5 684 000
Sum finansielle anleggsmidler		494 700 000	376 875 000
Sum anleggsmidler		494 700 000	376 875 000

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd mv	10	19 324 000	15 957 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 324 000	15 957 000
Sum omløpsmidler		19 324 000	15 957 000

SUM EIENDELER **514 024 000** **392 832 000**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	15	300 000	300 000
Overkurs		124 133 000	194 133 000
Sum innskutt egenkapital		124 433 000	194 433 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		141 245 000	98 571 000
Sum opptjent egenkapital		141 245 000	98 571 000

Sum egenkapital **265 678 000** **293 004 000**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		181 195 000	92 957 000



Annen langsiktig gjeld	25 287 000	5 337 000
Sum annen langsiktig gjeld	206 482 000	98 294 000
Sum langsiktig gjeld	206 482 000	98 294 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	107 000	294 000
Skyldige offentlige avgifter	48 000	45 000
Utbytte	40 000 000	
Annen kortsiktig gjeld	1 709 000	1 195 000
Sum kortsiktig gjeld	41 864 000	1 534 000
Sum gjeld	248 346 000	99 828 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	514 024 000	392 832 000



Organisasjonsnr: 920 459 218
UFO HOLDING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		215 018 000	188 091 000
Leieinntekt		16 468 000	16 032 000
Annen leieinntekt		3 051 000	138 000
Sum inntekter	3	234 537 000	204 261 000
Kostnader			
Innkjøp av tjenester		14 679 000	13 174 000
Lønnskostnad	4,5	122 434 000	98 062 000
Avskrivning	6	16 034 000	15 643 000
Annen driftskostnad	5	40 830 000	42 785 000
Sum kostnader		193 977 000	169 664 000
Driftsresultat		40 560 000	34 597 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Utbytte og inntekt investeringer i datterselskaper			
Inntekt/kostnad inv. i tilknyttet selskap	16	-20 000	0
Gevinst/tap salg aksjer og fin.instr	19	-24 399 000	7 109 000
Annen renteinntekt		16 021 000	7 948 000
Annen finansinntekt		536 000	2 000
Sum finansinntekter		44 334 000	33 622 000
Annen rentekostnad		18 053 000	22 190 000
Annen finanskostnad		10 789 000	6 068 000
Sum finanskostnader		28 842 000	28 258 000
Netto finans		15 492 000	5 364 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	9	11 900 000	9 258 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		44 152 000	30 703 000
Årsresultat		44 152 000	30 703 000
Minoritetsinteresser		25 861 000	8 011 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		18 291 000	22 692 000



Organisasjonsnr: 920 459 218
UFO HOLDING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	941 000	3 047 000
Goodwill	6	186 586 000	197 191 000
Sum immaterielle eiendeler		187 527 000	200 238 000
Varige driftsmidler			
Eiendom, tomt mv		220 875 000	225 120 000
Maskiner, inventar			
Maskiner, inventar		3 699 000	3 123 000
Sum varige driftsmidler	6,8	224 574 000	228 243 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	16	715 000	10 003 000
Investeringer i aksjer og andeler	17	227 660 000	126 335 000
Andre langsiktige fordringer	12	2 074 000	2 513 000
Sum finansielle anleggsmidler		230 449 000	138 851 000
Sum anleggsmidler		642 550 000	567 332 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8,12	30 139 000	27 104 000
Annen kortsiktig fordring	12	20 342 000	39 233 000
Sum fordringer		50 481 000	66 337 000
Investeringer			
Andre finansielle omløpsmidler	18	16 169 000	-1 210 000
Sum investeringer		16 169 000	-1 210 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	10	203 574 000	169 756 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		203 574 000	169 756 000
Sum omløpsmidler		270 224 000	234 883 000
SUM EIENDELER		912 774 000	802 215 000



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	15	300 000	300 000
Overkurs		124 133 000	194 133 000
Sum innskutt egenkapital		124 433 000	194 433 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		165 417 000	147 875 000
Minoritetsinteresser		33 180 000	32 547 000
Sum opptjent egenkapital		198 597 000	180 422 000

Sum egenkapital		323 030 000	374 855 000
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til			
kredittinstitusjoner		350 947 000	264 139 000
Annen langsiktig gjeld		55 180 000	54 609 000
Sum annen langsiktig gjeld	8	406 127 000	318 748 000

Sum langsiktig gjeld	8	406 127 000	318 748 000
-----------------------------	----------	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		5 648 000	10 204 000
Betalbar skatt	9	13 124 000	13 300 000
Skyldig offentlige avgifter		19 355 000	15 204 000
Utbytte		59 000 000	6 198 000
Annen kortsiktig gjeld		86 491 000	63 706 000
Sum kortsiktig gjeld	13	183 618 000	108 612 000

Sum gjeld		589 745 000	427 360 000
------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		912 775 000	802 215 000
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 920 459 218
UFO HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note
15

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	300000.00	1.00	300000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Max Eiendom AS	100000.00	33.33%	Ordinære aksjer
Laboreums Invest AS	100000.00	33.33%	Ordinære aksjer
Tersus AS	100000.00	33.33%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	300000.00	100.00%	

Note
5

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	506000.00	434000.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	71000.00	64000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	16000.00	22000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	593000.00	520000.00

Note
5

Ytelser til ledende personer



Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	506000.00	16000.00	

Note

5

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	117000.00	47000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	111000.00	152000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	228000.00	199000.00

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.25

Note

5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

7

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
UFI AS, Oslo	100.00%	100.00%	51279.00	22086.00
UNIONgruppen AS,	80.00%	80.00%	194691.00	-110.00



Oslo



Organisasjonsnr: 920 459 218
UFO HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i UFO Holding AS

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

T +47 23 1142 00
F +47 23 1142 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert UFO Holding AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 42 674 000 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 44 152 000. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til UFO Holding AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet UFO Holding AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

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 RSM og er medlem av Den norske Revisorføring.

Penneo Dokumentnøkkel: ZYFDK-IVCA-4EESP-BAEIL-ACCMM-VFJD2



Revisors beretning 2020 for UFO Holding AS

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 intern kontroll 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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, 23. mars 2021
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 88.89.xxx.xxx

2021-03-23 14:40:21Z



Penneo Dokumentnøkkel: ZYFDK-IV/JA-4EESP-B4EJL-AQCMM-VP/D2

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>



UFO Holding Konsern

Regnskap pr. 31.12.20



UFO Holding AS

Årsberetning 2020

Morselskap og konsern

Virksomhetens art

Selskapet er holdingselskap for konsernets hovedvirksomhet innenfor kapitalforvaltning og næringsmegling som foregår gjennom datterselskapet UNION Gruppen AS. UNION Gruppen AS med datterselskaper er en av de ledende fondsforvalterne av næringseiendom i Norge, samt en sentral aktør innenfor utleie og megling av næringseiendom.

Videre består konsernet av investeringselskapet UFI AS som driver med investeringer i tidlig-fase selskaper og strategiske investeringer i andre selskaper, og datterselskapet UFI Capital AS som investerer i aksjer og derivater.

UFO Holding AS ble etablert som konsernspiss i februar 2018, og konsernets virksomhet er lokalisert i Oslo.

Utvikling i resultat og stilling i morselskapet og konsernet

UFO Holding AS fikk i 2020 et negativt driftsresultat på kr -1,1 mill (kr -1,4 mill), mens konsernet fikk et driftsresultat på kr 40,6 mill (kr 34,6 mill).

Resultat før skatt pr 31.12.2020 ble kr 42,7 mill (kr 57,6 mill) for morselskapet, og for konsernet kr 56,1 mill (kr 40,0 mill). Årsresultatet endte i 2020 med et overskudd på kr 42,7 mill (kr 57,1 mill) for morselskapet og med kr 44,2 mill (kr 30,7 mill) for konsernet.

Styret foreslår å disponere årets resultat som følger:

Tilleggsutbytte	NOK 30 000 000
Utbytte	NOK 40 000 000
Overført fra overkurs	NOK (70 000 000)
Overført til annen egenkapital	NOK 42 673 739

Selskapets likvide midler er plassert i bank og vurderes å ha lav risiko.

Pr 31.12.2020 hadde konsernet en bankbeholdning på kr 203,6 mill (kr 169,8 mill).

Egenkapitalen pr 31.12.20 var kr 265,7 mill (kr 293,0 mill) i morselskapet, og kr 323,0 mill (kr 374,9 mill) i konsernet, noe som gir en egenkapitalprosent på hhv 51,7% (74,6%) for morselskapet, og 35,4% (46,7%) for konsernet.

Koronautbruddet er en hendelse som kan påvirke aktiviteten i konsernet. Styret har gjort en risikovurdering av selskapets virksomhet på bakgrunn av samfunnspåvirkninger som følge av Covid 19. Det anses som en reell risiko at virksomheten indirekte kan bli negativt påvirket som en følge av lavere aktivitetsnivå i utleie- og transaksjonsmarkedet, likviditetsutfordringer hos leietakere i eiendomsselskapene som er eid av de alternative investeringsfondene som er under forvaltning, negativ endring av virkelig verdi på eiendommene, eventuelle konkurser hos leverandører og samarbeidspartnere mv.

Deler av konsernet har en aktiv strategi hvor bruk av sikringsinstrumenter er sentralt. Konsernet er således fullt ut sikret mot et «tail risk scenario» og har samtidig mye ledig kapital i kontanter.



UFO Holding AS

Årsberetning 2020

Morselskap og konsern

Konsernet har videre investeringer i ikke-noterte selskap i sin aksjeportefølje. Flere av selskapene det er investert i har vært gjennom en prosess der de har hentet egenkapital, også i perioden etter Covid-19 utbruddet. Konsernet opplever ingen stor endring i viljen hos investorer til å bidra med kapital til selskaper med god budsjettkontroll og lav gjeld. Prisingen i de siste emisjonene tilsier likeså at Covid 19 ikke har hatt stor effekt for investeringsverdiene.

Det er på tidspunkt for godkjenning av regnskapet ikke observert noen konkrete vesentlige negative konsekvenser for virksomheten. Selskapet og konsernet har tilfredsstillende likviditet og vurderer at det pr. dato for signering av balansen ikke er vesentlig større risiko for fortsatt drift enn normalt.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Selskapet og konsernet vil være eksponert for effekter knyttet til makroøkonomiske konjunkturer, som vil kunne gi endringer i verdier på nærings- og boligeiendommer og andre aktivaklasser. De viktigste verdidriverne for konsernet er tilbud og etterspørsel av eiendom, samt det avkastningskrav investorer legger til grunn ved kjøp av eiendom.

Kredittrisiko

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses lav. Det er ikke inngått avtaler om motregning eller andre finansielle instrumenter som minimerer kredittrisikoen.

Likviditetsrisiko

Likviditeten vurderes som god og likviditetsrisikoen som liten. Det er ikke truffet beslutninger for virksomheten som forventes å endre likviditetsrisikoen.

Aksjemarkedsrisiko

Konsernet benytter seg av opsjoner, futures og forwards for å minimere svingninger i porteføljen av markedsbaserte finansielle omløpsmidler, samt sikre nedside.

Fremtidig utvikling

Styret i selskapet er langsiktig positiv til eiendomsmarkedet, og det generelle investeringsmarkedet, til tross for den nåværende situasjonen. Selskapet og konsernet har ambisjoner om å skape verdier innenfor utleie, kjøp/salg, samt etablering og forvaltning av gode investeringsprodukter for eksisterende og nye kunder i konsernet.

Virksomheten i konsernet er i hovedsak rettet mot det norske næringsseiendomsmarkedet, markedet for megling av næringsseiendommer, og aksjemarkedet.

Andre forhold

Arbeidsmiljøet i selskapet og konsernet anses som godt og det har ikke vært ansett nødvendig å iverksette spesielle tiltak. Totalt sykefravær i konsernet siste år har vært under 2 %. Det har ikke vært skader eller ulykker på arbeidsplassen, verken for selskapet eller konsernet.



UFO Holding AS

Årsberetning 2020

Morselskap og konsern

Selskapet har 1 mannlig ansatt. I konsernet er det totalt ansatt 56 hvorav 14 kvinner og 42 menn. Styret består av 3 menn. Styrets vurdering er at selskapet ikke diskriminerer verken på grunnlag av kjønn, etnisitet eller andre faktorer.

Selskapet har ingen særskilte forsknings- og utviklingsaktiviteter. Selskapets og konsernets virksomhet er ikke av en slik karakter at det forurenser det ytre miljø.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, og etter styrets vurdering er denne forutsetningen til stede. Styrets vurdering er at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av UFO Holding AS' eiendeler og gjeld, og finansielle stilling og resultat.

Oslo, 23. mars 2021

Lars Even Moe
Styremedlem

Øystein A. Landvik
Styrets leder

Bjørn Henningsen
Styremedlem

Kim Strandenæs
Daglig leder



UFO Holding Konsern

Resultatregnskap

Morselskap		Beløp i NOK 1 000	Note	Konsern	
01.01.19 - 31.12.19	01.01.20 - 31.12.20			01.01.20 - 31.12.20	01.01.19 - 31.12.19
0	0	Salgsinntekt		215 018	188 091
0	0	Leieinntekt		16 468	16 032
0	0	Annen driftsinntekt		3 051	138
0	0	Sum driftsinntekt	3	234 537	204 261
0	0	Innkjøp av tjenester		-14 679	-13 174
-520	-592	Lønnskostnad	4, 5	-122 434	-98 062
0	0	Avskrivning/Nedskrivning	6	-16 034	-15 643
-842	-522	Annen driftskostnad	5	-40 829	-42 783
-1 362	-1 114	Sum driftskostnad		-193 977	-169 664
-1 362	-1 114	Driftsresultat		40 560	34 597
57 864	43 097	Utbytte og inntekt investeringer i datterselskap		52 196	18 563
0	0	Inntekt/(Kostn.) inv. i tilknyttet selskap	16	-20	0
0	0	Gevinst/(Tap) salg aksjer, fin. instr. m.v.	19	-24 399	7 109
5 865	8 502	Annen renteinntekt		16 021	7 948
1 511	0	Annen finansinntekt		536	2
-4 799	-7 192	Annen rentekostnad		-18 053	-22 190
-1 443	-620	Annen finanskostnad		-10 789	-6 068
58 998	43 788	Netto finansposter		15 492	5 364
57 636	42 674	Ordinært resultat før skattekostnad		56 052	39 961
-507	0	Skattekostnad	9	-11 900	-9 257
57 129	42 674	Årsresultat		44 152	30 703
		Herav minoritetens andel av resultat		25 861	8 011
		Herav majoritetens andel av resultat		18 291	22 692
		Disponering og overføring			
35 000	30 000	Tilleggsutbytte			
0	40 000	Avsatt utbytte			
-35 000	-70 000	Overført til (+) / fra (-) overkurs			
57 129	42 674	Overført til (+) / fra (-) annen egenkapital			
57 129	42 674	Sum disponering og overføring			

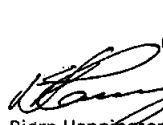


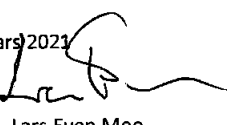
UFO Holding Konsern

Balanse

Morselskap		Beløp i NOK 1 000	Note	Konsern	
31.12.2019	31.12.2020			31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER					
0	0	Utsatt skattefordel	9	941	3 047
0	0	Goodwill	6	186 586	197 191
0	0	Sum immaterielle eiendeler		187 527	200 238
0	0	Eiendom, tomt mv.		220 875	225 120
0	0	Maskiner, inventar mv.		3 699	3 123
0	0	Sum varige driftsmidler	6, 8	224 574	228 242
245 970	245 970	Investering i datterselskap	7	0	0
0	0	Investering i tilknyttede selskap	16	715	10 003
0	0	Investeringer i aksjer og andeler	17	227 660	126 335
98 557	194 707	Lån til foretak i samme konsern	12	0	0
0	0	Andre langsiktige fordringer	12	2 075	2 514
344 527	440 677	Sum finansielle anleggsmidler		230 449	138 852
344 527	440 677	Sum anleggsmidler		642 550	567 332
0	0	Kundefordringer	8, 12	30 139	27 104
26 664	40 000	Fordringer på selskap i samme konsern	12	0	0
5 684	14 023	Annen kortsiktig fordring	12	20 342	39 233
0	0	Markedsbaserte finansielle omløpsmidler	18	16 169	-1 210
15 957	19 324	Bankinnskudd mv	10	203 574	169 756
48 305	73 347	Sum omløpsmidler		270 224	234 883
392 832	514 023	SUM EIENDELER		912 774	802 215
EGENKAPITAL OG GJELD					
300	300	Aksjekapital	15	300	300
194 133	124 133	Overkurs		124 133	194 133
194 433	124 433	Sum innskutt egenkapital		124 433	194 433
98 571	141 245	Annen egenkapital		165 417	147 875
0	0	Minoritetens egenkapital		33 180	32 547
293 004	265 678	Sum egenkapital	11	323 030	374 855
92 957	181 195	Gjeld til kredittinstitusjoner		350 947	264 139
5 337	25 287	Annen langsiktig gjeld		55 180	54 609
98 294	206 482	Sum langsiktig gjeld	8	406 127	318 748
294	107	Leverandørgjeld		5 648	10 204
0	0	Betalbar skatt	9	13 124	13 300
45	48	Skyldig offentlige avgifter		19 355	15 204
0	40 000	Utbytte		59 000	6 198
1 195	1 709	Annen kortsiktig gjeld		86 491	63 706
1 534	41 864	Sum kortsiktig gjeld	13	183 618	108 612
99 828	248 345	Sum gjeld		589 745	427 360
392 832	514 023	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		912 774	802 215


Øystein Landvik
Styreleder

Oslo, 23. mars 2021

Bjørn Henningsen
Styremedlem


Lars Even Moe
Styremedlem


Kim Strandenæs
Daglig leder



UFO HOLDING KONSERN

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Morselskap		Beløp i NOK 1 000	Konsern	
2019	2020		2020	2019
57 636	42 674	Resultat før skattekostnad	56 052	39 961
-57 864	-43 097	Inntektsført utbytte	-52 196	-18 563
0	0	Gevinst (-)/Tap (+) v/salg aksjer (anleggsmidler)	-21 351	-364
0	0	Gevinst (-)/Tap (+) v/salg kortsiktige investeringer	-19 586	-10 191
0	0	Verdiøk. (-)/-reduksjon markedsbaserte fin. omløpsmidler	-17 379	1 544
0	0	Ordinære avskrivninger	16 034	15 643
0	0	Nedskrivning finansielle anleggs- og omløpsmidler	65 337	6 120
0	0	Resultatendring tilknyttet selskap	20	0
0	0	Periodens betalte skatter	-10 733	-11 311
0	0	Endring i kundefordringer	-3 035	19 283
259	-187	Endring i leverandørgjeld	-4 557	-7 444
794	-7 823	Endring i andre tidsavgrensninger	-365	4 172
825	-8 433	A) Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	8 242	38 850
0	0	Ut- (-)/Innbetaling (+) ved kjøp/salg av driftsmidler	-1 761	-367
0	0	Investering i aksjer (anleggsmidler)	-125 890	-56 165
0	0	Innbetaling ved salg aksjer, andeler mv.	51 293	8 181
0	0	Ut- (-)/Innbetaling (+) kortsiktige investeringer	19 586	10 191
6 493	-71 400	Ut- (-)/Innbetaling (+) konsernmellomværende	0	0
0	0	Ut- (-)/Innbetaling (+) langsiktig fordring	-11 700	-1 504
0	0	Nye minoritetsinteresser	3 757	10 147
0	0	Avgang minoritet	-3 056	0
6 493	-71 400	B) Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-67 770	-29 517
36 000	24 961	Innbetalt utbytte	57 496	21 282
-35 000	-30 000	Utbetalt utbytte	-30 000	-35 000
0	0	Kapitalforhøyelse (+) /Kapitalnedsettelse (-)	0	-17 255
0	0	Utbytte minoritet	-13 877	-19 164
0	0	Nedbetaling av kortsiktig gjeld	-1 200	0
5 337	88 238	Opptak av gjeld fra kredittinstitusjoner	87 378	0
0	0	Nedbetaling av gjeld til kredittinstitusjoner	-6 451	-7 003
6 337	83 199	C) Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	93 347	-57 140
13 655	3 366	Netto likviditetsendring gjennom perioden (A+B+C)	33 819	-47 807
2 302	15 957	Likviditetsbeholdning ved periodestart	169 756	217 562
15 957	19 324	Likviditetsbeholdning ved periodeslutt	203 574	169 756
13 655	3 366	Netto likviditetsendring gjennom perioden	33 819	-47 807

**Note 1 - Regnskapsprinsipper**

Selskapet ble stiftet 12. februar 2018. Konsernet ble etablert samme dato.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet består av morselskapet og datterselskaper hvor morselskapet direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse. Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres. Datterselskaper elimineres ved at kostprisen på aksjer i morselskapet føres mot egenkapitalen i datterselskapet. Konsernkontiunitet er lagt til grunn ved etablering av konsernet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som erverves/utgår i løpet av året inkluderes/ekskluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås/opphever. Et datterselskap som er anskaffet med sikte på midlertidig eie og holdes i påvente av salg, utelates fra konsolideringen etter regnskapsloven §3-8, tredje ledd. Det samme gjelder for uvesentlige datterselskaper dersom utelatsen ikke har betydning for å bedømme konsernets stilling og resultat.

Datterselskap/Tilknyttet selskap

Datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringene er vurdert til anskaffelseskost for aksjene, med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifallet har årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivninger ikke lenger er til stede.

Inntekter

Inntektsføring av salgsinntekter skjer for den periode hvor krav på vederlag oppstår. Tjenester inntektsføres etter hvert som tjenesten leveres. Ved salgsavtale hvor fremtidig hendelse er avgjørende for krav på vederlag, anses ikke inntekt opptjent før denne hendelsen har inntruffet.

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes. Utbytte og konsernbidrag på aksjer fra datterselskaper hvor UFO Holding AS har betydelig innflytelse på balansedagen og det er overveiende sannsynlig at utbytte vil bli utdelt, inntektsføres samme regnskapsår som det avsettes i det utdelende selskapet. Utbytter og konsernbidrag som overstiger andel av opptjent resultat i eierperioden regnskapsføres som reduksjon av aksjenes kostpris.

Gevinster ved salg av aksjer resultatføres på det tidspunkt risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet). Dersom det er usikkerhet om det samlede vederlagets endelige størrelse inntektsføres gevinsten med det beløp som anses mest sannsynlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler er eiendeler ment til varig eie eller bruk i virksomheten. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler og goodwill

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets antatte økonomiske 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 forventes å generere.

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på balansedagen. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden.



Note 1 - Regnskapsprinsipper, forts.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Markedsbaserte finansielle omløpsmidler er vurdert til virkelig verdi. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Pensjon

Konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Konsernets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov. Konsernet har kun innskuddsbaserte pensjonsordninger. De fremtidige pensjonsytelsene er hovedsakelig avhengig av antall opptjeningsår, lønn, samt løpende avkastning på innskuddsporteføljen

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note 2 - Finansiell markedsrisiko

Konsernet benytter seg av finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell markedsrisiko. Konsernets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået, og det norske aksjemarkedet.

Markedsrisiko

Selskapet og konsernet vil være eksponert for effekter knyttet til makroøkonomiske konjunkturer, som vil kunne gi endringer i verdier på nærings- og boligeiendommer og andre aktivklasser. De viktigste verdidriverne for konsernet er tilbud og etterspørsel av eiendom, samt det avkastningskrav investorer legger til grunn ved kjøp av eiendom.

Kreditrisiko

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses lav. Det er ikke inngått avtaler om motregning eller andre finansielle instrumenter som minimerer kreditrisikoen.

Likviditetsrisiko

Likviditeten vurderes som god og likviditetsrisikoen som liten. Det er ikke truffet beslutninger for virksomheten som forventes å endre likviditetsrisikoen.

Aksjemarkedsrisiko

Konsernet benytter seg av opsjoner, futures og forwards for å minimere svingninger i porteføljen av markedsbaserte finansielle omløpsmidler, samt sikre nedside.



UFO Holding AS

Noter 2020

Note 3 - Driftsinntekter

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Pr. virksomhetsområde				
Honorarer syndikering, forvaltn., rådgivning eiendom	0	0	137 489	159 444
Honorarer eiendomsmegling	0	0	81 633	28 648
Leieinntekter	0	0	16 468	16 032
Andre salgsinntekter	0	0	-1 053	137
Sum driftsinntekter	0	0	234 537	204 261
Geografisk fordeling				
Norge	0	0	234 537	204 261
Øvrig verden	0	0	0	0
Sum	0	0	234 537	204 261

Note 4 - Spesifikasjon av lønnskostnad

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Lønnskostnad				
Lønn og bonus	-506	-434	-104 304	-77 602
Styrehonorar	0	0	-275	-250
Arbeidsgiveravgift	-71	-64	-11 352	-12 672
Finansskatt	0	0	-2 487	-2 411
Pensjonskostnader	3	-22	-2 852	-3 190
Andre ytelser	-18	0	-1 164	-1 937
Sum	-592	-520	-122 434	-98 062
Gjennomsnittlig antall årsverk	0,3	0,3	55	49



UFO Holding AS

Noter 2020

Note 5 - Ytelser til ledende personer, revisor m.v.

NOK 1000	Morselskap	
	2020	2019
Lønnskostnader - Daglig leder		
Lønn og bonus	-506	-434
Andre ytelser	-16	-22
Arbeidsgiveravgift	-71	-64
Sum	-592	-520

Ytelser til ledende personer

Daglig leder inngår selskapets ordinære bonus- og pensjonsordning. Daglig leder har ikke avtale om sluttvederlag, opsjoner eller lignende. Daglig leder er i tillegg lønnet gjennom datterselskapet UFI Capital AS.

Morselskapet har ikke utbetalt honorar til styret. Styremedlemmer har ikke avtale om sluttvederlag, opsjoner eller lignende. Enkelte av morselskapets styremedlemmer har mottatt godtgjørelse for arbeid direkte av datterselskaper. Ut over dette deltar styremedlemmer i ordinære bonus- og pensjonsordninger for andre selskaper i konsernet, på lik linje med øvrige ansatte. Konsernets styrehonorar knytter seg til eksterne styremedlemmer i ett av selskapets datterselskap.

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Kostnadsført honorar til revisor (eks mva)				
Lovpålagt revisjon	-117	-47	-1 435	-1 273
Andre attestasjonstjenester	0	-17	-93	-73
Andre tjenester utenfor revisjonen	-111	-136	-1 160	-1 268
Sum	-228	-199	-2 688	-2 614

Note 6 - Varige driftsmidler

NOK 1000	Eiendom	Driftsløspøre, inventar mv.		Goodwill	SUM
Konsern					
Anskaffelseskost pr. 01.01	243 707	10 325	217 385	471 417	
Tilgang	0	1 761	0	1 761	
Avgang	0	0	0	0	
Anskaffelseskost pr. 31.12	243 707	12 085	217 385	473 177	
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 31.12.	22 832	8 386	30 799	62 018	
Balanseført verdi pr. 31.12	220 875	3 699	186 586	411 160	
Årets avskrivninger	-4 245	-1 184	-10 605	-16 034	
Årets nedskrivninger	0	0	0	0	
Økonomisk levetid	50 år	3-5 år	20 år		

Goodwill er knyttet til erverv av aksjene i UNION Gruppen AS i 2018.



UFO Holding AS

Noter 2020

Note 7 - Investering i datterselskap

Eiet av morselskapet direkte	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Stemmeandel /eierandel	Bokført verdi
UFI AS	12.02.2018	Oslo	100,0 %	51 279
UNION Gruppen AS	12.02.2018	Oslo	80,0 %	194 691
Sum investering i datterselskap				245 970

Datterselskaper eiet indirekte	Forretnings- kontor	Stemmeandel/ Indlr. eierandel
FBB Prosjekt 6 AS	Oslo	36,0 %
Fond I AS	Oslo	80,0 %
Fond I Holding AS	Oslo	80,0 %
Frognersterveien 27 Eiendom AS	Oslo	60,0 %
Neuberggata 19 AS	Oslo	60,0 %
NLAS Holding AS	Oslo	72,9 %
Norsk Næringsmegling AS	Oslo	80,0 %
Oslo Vest Handelseiendom AS	Oslo	60,0 %
Oslo Vest Holding AS	Oslo	60,0 %
R40 Næring AS	Oslo	60,0 %
Slemdal Parkering AS	Oslo	60,0 %
Slemdal Senter AS	Oslo	60,0 %
Thurmannsgate 12 B AS	Oslo	60,0 %
UCP Sponsor AS	Oslo	61,6 %
UFI Capital AS	Oslo	95,0 %
UG Nystiftet 6 AS	Oslo	80,0 %
UG Nystiftet 7 AS	Oslo	80,0 %
UG Nystiftet 8 AS	Oslo	80,0 %
UG Nystiftet 9 AS	Oslo	80,0 %
UNION Capital AS	Oslo	80,0 %
UNION Corporate AS	Oslo	80,0 %
UNION Drift AS*	Oslo	67,0 %
UNION Drift SEF AS*	Oslo	67,0 %
UNION Drift UREF AS*	Oslo	67,0 %
UNION Drift Vest AS*	Oslo	67,0 %
UNION Eiendomsinvest Norge AS	Oslo	64,9 %
UNION Eiendoms kapital AS	Oslo	67,0 %
UNION Eiendoms kapital Core AS	Oslo	60,3 %
UNION Eiendoms kapital Lux AS	Oslo	67,0 %
UNION Eiendoms kapital Prosjektfinans AS	Oslo	67,0 %
UNION Eiendoms kapital SEF AS	Oslo	67,0 %
UNION Eiendoms kapital UEN AS	Oslo	67,0 %
UNION Eiendoms kapital UREF AS	Oslo	67,0 %
UNION Investorservice AS	Oslo	67,0 %
UNION Management AS	Oslo	67,0 %
UNION Management Vest AS	Oslo	67,0 %
UNION Norsk Næringsmegling AS	Oslo	56,0 %
UNION Project Management AS	Oslo	56,9 %
UREF II Sponsor AS	Oslo	69,7 %
UREF III Sponsor AS	Oslo	61,6 %

* For driftsselskapene UNION Drift AS, UNION Drift SEF AS, UNION Drift UREF AS og UNION Drift Vest AS konsolideres kun selskapenes balanse. Selskapene er utelatt fra konsolideringen da selskapene ikke har betydning for å bedømme konsernets stilling og resultat jfr regnskapsloven § 3-8.



UFO Holding AS

Noter 2020

Note 8 - Gjeld og pantstillelser

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Gjeld				
Gjeld til bank- og kredittinstitusjoner	181 195	92 957	350 947	270 438
Annen langsiktig gjeld	0	0	55 180	55 180
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	25 287	5 337	0	0
Sum gjeld	206 482	98 294	406 127	325 618
Bokført verdi av pantsatte eiendeler				
Eiendom	0	0	220 875	225 120
Aksjer	245 970	245 970	227 660	126 335
Markedsbaserte finansielle omløpsmidler	0	0	16 169	-1 210
Kundefordringer	0	0	29 572	26 063
Driftstilbehør	0	0	3 699	3 117
Sum bokført verdi av pantsatte eiendeler	245 970	245 970	497 974	379 425

Revolverende kredittfasilitet i UFO Holding AS fra Danske Bank AS med løpetid på 3 år forfaller i mai 2021 og er regnskapsmessig klassifisert som langsiktig gjeld. Det er stilt sikkerhet for gjeld som UFO Holding AS har tatt opp, i aksjer som eies av datter- og konsernselskaper.

Gjeldsbrevlån i UFO Holding AS fra Danske Bank med løpetid på 6 måneder forfaller i mars 2021 og er regnskapsmessig klassifisert som langsiktig gjeld. Det er stilt sikkerhet for gjeld som UFO Holding AS har tatt opp, i aksjer som eies av datter- og konsernselskaper.

Gjeldsbrevlån i Oslo Vest Handelseiendom AS fra DNB Bank ASA med løpetid på 3 år forfaller i sin helhet i desember 2021, og er regnskapsmessig klassifisert som langsiktig gjeld. Lånet er sikret gjennom en renteswapavtale. Det er stilt sikkerhet for gjeld som Oslo Vest Handelseiendom AS har tatt opp, i aksjer i datterselskap og fordringer på konsernselskap.

Gjeldsbrevlån i Oslo Vest Holding AS fra Norgesgruppen ASA med løpetid på 5,5 år forfaller i sin helhet i juni 2024, og er regnskapsmessig klassifisert som langsiktig gjeld. Låntaker har rett til å forlenge lånets løpetid med to år fra endelig tilbakebetalingsdag. Som sikkerhet for lånet er det tatt 1. prioritets pant i aksjer eiet av UFI AS, samt 2. prioritets pant i eiendom eiet av datterselskaper av Oslo Vest Holding AS.

UNION Gruppen AS har stilt sikkerhet for UNION Eiendomskapital UREF AS for ethvert mellomværende inntil MNOK 0,5.
UNION Gruppen AS har stilt husleiegaranti for UNION Project Management AS på inntil MNOK 1.
UNION Gruppen AS har avgitt kausjonserklæring for UNION Project Management AS på inntil MNOK 0,4.

Note 9 - Skatt

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt				
Anleggsmidler	0	0	278	-443
Omløpsmidler	0	0	33	5
Skattepliktig aksjeutbytte (3%)	0	656	3 266	719
Avskåret rentefradrag til fremføring	0	0	-3 602	-3 602
Underskudd og godtgjørelse til fremføring	-582	-1 452	-21 595	-20 840
Sum midlertidige forskjeller	-582	-796	-21 620	-24 162
Midlertidige forskjeller som ikke inngår i utligningen	-582	-796	-16 960	-10 313
Grunnlag for beregning av utsatt skatt 22%	0	0	-7 467	-13 848
Grunnlag for beregning av utsatt skatt 25%	0	0	2 807	0
Utsatt skatt/(Utsatt skattefordel)	0	0	-941	-3 047
Fremkommer i balansen som:				
Utsatt skattefordel	0	0	-941	-3 047
Utsatt skatt	0	0	0	0
Netto utsatt skatt/(utsatt skattefordel)	0	0	-941	-3 047



UFO Holding AS

Noter 2020

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Skatt består av følgende				
Årets betalbare skatt	0	0	-13 124	-13 300
For lite/For mye avsatt skatt tidligere år m.m.	0	0	2 567	2 567
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	0	0	0	0
Endring utsatt skatt/skattefordel - kjøpte selskap	0	0	0	0
Endring utsatt skatt/(utsatt skattefordel)	0	-507	-1 343	1 475
Årets skattekostnad	0	-507	-11 900	-9 257

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Avstemming mellom regnskapsmessig og skattemessig resultat				
Ordinært resultat før skattekostnad	42 674	57 636	56 052	39 961
Inntektsført konsernbidrag	0	0	0	0
Inntektsført utbytte	-43 097	-57 864	-51 858	-18 208
Tilbakeføring 3% netto skattefrie inntekter (Gevinst)/Tap salg aksjer	1 293	1 080	3 414	2 565
Verdiendring markedsbaserte omløpsmidler	0	0	7 392	44 283
Permanente forskjeller	0	0	4 666	32 966
Midlertidige forskjeller	-869	-852	-9 301	-6 118
Sum skattegrunnlag før konsernbidrag	0	0	32 692	48 784
Mottatt/(Avgitt) konsernbidrag	0	0	0	0
Grunnlag betalbar skatt	0	0	32 692	48 784
Betalbar skatt (22%)	0	0	-7 389	-9 343
Betalbar skatt finansskatt (25%)	0	0	-5 734	-3 957
Betalbar skatt	0	0	-13 124	-13 300

NOK 1000	Konsern	
	2020	2019
Avstemming skattekostnad i konsernregnskapet		
Resultat før skattekostnad	56 052	39 961
Skattekostnad	-11 900	-9 257
Effektiv skattsats	21 %	23 %
Beregnet skattekostnad basert på 22%	-12 331	-8 791
Skatteeffekt av permanente forskjeller og avskrivning goodwill	3 093	-3 287
Andre forskjeller (underskudd til fremføring og endring midlertidig forskjell)	-2 661	2 821
Total skattekostnad	-11 900	-9 257



UFO Holding AS

Noter 2020

Note 10 - Klientmidler og bundne bankinnskudd

Klientmidler

Konsernet oppbevarer klientmidler på egne bankkonti. Disse utgjør kr 2 mill pr. 31.12.2020. Klientmidler og klientansvar er i henhold til god regnskapsskikk ikke vist i regnskapet.

Skattetrekk

Av konsernets bankinnskudd pr 31.12.20 er kr 3,4 mill bundet til fordel for skyldig skattetrekk.

Marginsikkerhet

Av konsernets bankinnskudd pr 31.12.20 er kr 86,5 mill marginsikkerheter.

Total Return Swap (TRS) - Sikkerhet

Konsernet har inngått avtaler, forwards og TRS'er, som medfører at konsernet er fullt eksponert mot den økonomiske utviklingen i underliggende, som er notert på Oslo Børs. Ved utgangen av 2020 hadde konsernet eksponering på 7.176.319 aksjer i Solon Eiendom ASA og 1.042.018 aksjer i Agilyx AS.

Note 11 - Egenkapitalbevegelse

NOK 1000	Aksje- kapital	Fond for urealisert Overkurs	gevinst	Annen egenkapital	Sum
Morselskap					
Egenkapital pr. 01.01.2020	300	194 133	0	98 571	293 004
Årsresultat	0	0	0	42 674	42 674
Utbytte	0	-70 000	0	0	-70 000
Egenkapital 31.12.2020	300	124 133	0	141 245	265 678

NOK 1000	Aksje- kapital	Fond for urealisert Overkurs	gevinst	Annen egenkapital	Sum
Konsern					
Egenkapital pr. 01.01.2020	300	194 133	0	180 423	374 855
Årsresultat	0	0	0	44 152	44 152
Utbytte	0	-70 000	0	0	-70 000
Utbytte til minoriteter	0	0	0	-26 679	-26 679
Tilgang/(Avgang) minoriteter	0	0	0	701	701
Egenkapital 31.12.2020	300	124 133	0	198 597	323 030

NOK 1000	Majoritet	Minoritet	Sum egenkapital
Konsern			
Egenkapital pr. 01.01.2020	342 308	32 547	374 855
Årsresultat	18 291	25 861	44 152
Utbytte	-70 000	-26 679	-96 679
Tilgang/(Avgang) minoriteter	-749	1 450	701
Egenkapital 31.12.2020	289 850	33 180	323 030



UFO Holding AS

Noter 2020

Note 12 - Fordringer

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Kortsiktige fordringer				
Kundefordringer	0	0	30 139	27 104
Lån/Fordringer på selskap i samme konsern	0	4 800	0	0
Utbytte	40 000	21 864	0	0
Kortsiktige og konvertible utlån	0	0	13 670	18 680
Selgerkreditt	0	0	0	6 794
Påløpne inntekter	0	0	437	257
Påløpne renteinntekter	14 023	5 684	88	4 552
Forskuddsbetalte kostnader	0	0	1 188	1 475
Til gode merverdiavgift	0	0	81	0
Andre kortsiktige fordringer	0	0	4 878	7 475
Sum	54 023	32 348	50 481	66 337

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Langsiktige fordringer				
Konvertible lån	0	0	0	1 075
Langsiktig lån til foretak i samme konsern	194 707	98 557	0	0
Andre lån/Mellomværende nærstående parter	0	0	2 075	1 440
Sum	194 707	98 557	2 075	2 514

Lån/Mellomværende nærstående parter er til selskapene UNION Investeringsselskap II AS, UNION Investeringsselskap III AS og UNION Investeringsselskap IV AS, hvor datterselskapet UNION Gruppen AS har mindre eierandeler. Videre er det utlån til Pre AS og Theosole Invest AS. Pre AS er 100% eid av Pål Bolstad som er ansatt i UNION Eiendomskapital UREF AS, et datterselskap av UFO Holding AS. Theosole Invest AS er 100% eid av Anders Pedersen som er ansatt i UNION Eiendomskapital Core AS, et datterselskap av UFO Holding AS.

Note 13 - Kortsiktig gjeld

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld	107	294	5 648	10 204
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	0	0	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	6 298
Betalbar skatt	0	0	13 124	13 300
Skyldige offentlige avgifter	48	45	19 355	15 204
Skyldig lønn og feriepenger	54	47	61 372	37 673
Forskuddsbetalte inntekter	0	0	114	523
Påløpne kostnader	1 655	1 148	8 521	13 559
Klientmidler og avsetning for forpliktelser	0	0	9 393	0
Skyldig konsernbidrag og annen konsernintern gjeld	0	0	0	0
Utbytte	40 000	0	59 000	6 198
Annen kortsiktig gjeld	0	0	7 092	5 653
Sum	41 864	1 534	183 618	108 612

Note 14 - Garantiforpliktelser

Selskaper i konsernet har i forbindelse med salg av eiendeler avgitt generelle ordinære selgergarantier. Det er ikke avsatt for slike garantier i regnskapet, ettersom de ikke anses for tapsutsatte på balansedagen.



UFO Holding AS

Noter 2020

Note 15 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Aksjekapital pr. 31.12.2020	300 000	kr. 1,00	kr. 300.000

Aksjonærer pr. 31.12.2020	Antall aksjer	Eierandel	Tilknytning
Max Eiendom AS	100 000	33 %	Styremedlem
Laboremus Invest AS	100 000	33 %	Styremedlem
Tersus AS	100 000	33 %	Styreleder
Sum antall aksjer	300 000	100 %	

Note 16 - Investering i tilknyttede selskap

NOK 1000	Eierandel	Forretningskontor	EK 31.12.2019	Bokført verdi 01.01	Resultat 2020	Bokført verdi 31.12
Konsern						
Selskapets navn						
Novaform Øst AS	49,0 %	Sandnes	0	0	-20	715
Sum investering i tilknyttede selskap			0	0	-20	715

Investeringen i Novaform Øst ble gjennomført i mars 2020 gjennom en rettet emisjon.

Note 17 - Investering i aksjer og andeler

NOK 1000	Forretningskontor	Indirekte eierandel	Bokført verdi
Konsern			
Selskapets navn			
Aksjer og andeler i andre selskaper		< 10%	217 323
Flexistore AS	Kristiansand	18,4 %	10 337
Sum investering i aksjer og andeler			227 661

Markedsverdi på aksjer og andeler er vurdert til ikke å være lavere enn bokført verdi.

Konsernet spesifiserer aksjer og andeler hvor eierandelen er over 10%, eller investeringen utgjør mer enn 50% av selskapets egenkapital.



UFO Holding AS

Noter 2020

Note 18 - Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

NOK 1000	Anskaffelseskost	Antatt
		markedsverdi
Konsern		
Markedsbaserte aksjer	13 284	16 169
Markedsbaserte derivater	197	0
Sum markedsbaserte finansielle omløpsmidler	13 481	16 169

Markedsbaserte finansielle omløpsmidler vurderes til virkelig verdi, og konsernet følger porteføljeprinsippet.

Investeringsaktiviteten i UFI Capital AS består av en blanding av ulike egenkapitalinstrumenter. Målet er å oppnå en best mulig risikojustert avkastning, dvs best mulig avkastning ift den kapitalen som bindes opp i investeringene. En posisjon i en aksje vil kunne bestå av både aksjer, terminer og opsjoner. Summen av disse danner totalposisjonen i hver enkelt underliggende aksje. Som et ledd i dette vil UFI Capital AS noen ganger kunne være short aksjer, eller gjennom derivatposisjoner kunne være long aksjer. For markedsbaserte finansielle omløpsmidler er rasjonalet å vise beholdningen, samtidig har UFI Capital AS ingen forpliktelse til å kjøpe tilbake aksjene på et gitt tidspunkt. Som følge av dette er shortposisjonene ikke klassifisert som gjeld i balansen, men som en «negativ eiendel».

Note 19 - Gevinst/(Tap) salg aksjer, finansielle instrumenter m.v.

NOK 1000	Konsern	
	2020	2019
Konsern		
Netto gevinst (tap) salg aksjer	108 221	55 014
Netto gevinst (tap) salg finansielle instrumenter	-59 892	2 498
Nedskrivning finansielle anleggsmidler	-11 201	-6 120
Nedskrivning finansielle omløpsmidler	-54 136	0
Verdiendring markedsbaserte fin. omløpsmidler	-7 392	-44 283
Sum	-24 399	7 109

Konsernet har i regnskapsåret 2020 nedskrevet VPS-registrerte obligasjonslån utstedt til Rush Entertainment Group AS med kr 34,0 mill. Konsernet har videre nedskrevet kortsiktige utlån til Rush Entertainment Group med kr 20,1 mill og aksjer i Rush Entertainment Group med kr 11,2 mill.



UFO Holding AS

Noter 2020

Note 20 - Transaksjoner med nærstående parter

Konserninterne lån løper til markedsmessige betingelser.

UFO Holding AS eier 80% av aksjene i UNION Gruppen AS. UNION Gruppen AS har i 2020 solgt varer og tjenester til datter- og søsterselskaper. Tjenesteytingen er basert på markedsmessige vilkår.

UNION Gruppen AS fremtleier kontorlokaler i eiendommen Bolette Brygge 1 til datter- og søsterselskaper. Fremtleien er basert på markedsmessige vilkår. Andre tjenester mellom konsernselskaper/nærstående parter er basert på markedsmessige vilkår.

UFI AS kjøper jfr avtale av 13. april 2020 en fordring på Rush Entertainment Group AS fra datterselskapet UFI Capital AS for nominelt beløp på kr 20,4 mill med tillegg for påløpte renter. UFI AS eier 95% av aksjene i UFI Capital AS. Kjøpet gjøres på markedsmessige vilkår.

UNION Gruppen AS selger 1. juni 2020 17 aksjer tilsvarende 1,7% i UNION Eiendomskapital AS til Hamres Interesser AS for en salgssum på kr 452.759,-. Hamres Interesser AS er 100% eid av Johan Hamre som er ansatt i UNION Eiendomskapital UREF AS, et 100% heleid datterselskap av UNION Eiendomskapital AS. Aksjesalget er gjort i tråd med Aksjonæravtale for aksjeeie i UNION Eiendomskapital AS.

UNION Gruppen AS selger 1. juni 2020 10 aksjer tilsvarende 1% i UNION Eiendomskapital AS til Pre AS for en salgssum på kr 266.329,-. Pre AS er 100% eid av Pål Bolstad som er ansatt i UNION Eiendomskapital UREF AS, et 100% heleid datterselskap av UNION Eiendomskapital AS. Aksjesalget er gjort i tråd med Aksjonæravtale for aksjeeie i UNION Eiendomskapital AS.

UNION Eiendomskapital AS eier 100% av aksjene i UNION Eiendomskapital UREF AS og 90,1% av aksjene i UNION Eiendomskapital Core AS. UNION Eiendomskapital UREF AS overdrar 10. juni 2020 virksomheten knyttet til forvaltning av det ubelånte eiendomsfondet UNION Core Real Estate Fund AS til UNION Eiendomskapital Core AS for en salgssum på kr 4.000.000. Overdragelsen skjer på markedsmessige vilkår.

UFI AS kjøper 22. september 2020 50 aksjer tilsvarende 5% i UFI Capital AS fra TINC Invest AS for en kjøpesum på kr 2.593.750. TINC Invest AS er 100% eid av Trond Rennemo som er ansatt i UFI Capital AS. Aksjesalget er gjort på markedsmessige vilkår, og i tråd med Aksjonæravtale for aksjeeie i UFI Capital AS.

UFI AS, som er et 100% heleid datterselskap av UFO Holding AS, inngår i 2020 opsjonsavtaler med KS Invest AS på salg av aksjer i Agilyx AS, Andfjord Salmon AS og Kalera AS. KS Invest blir med disse avtalene tildelt en rett, men ikke en plikt, til å kjøpe et nærmere definert antall aksjer til en avtalt kjøpesum. Forfallsdato for opsjonene er 31. desember 2023. Kim Strandenæs er daglig leder i UFI, og daglig leder og eneksjonær i KS Invest. Opsjonsavtalene er inngått på markedsmessige vilkår.

Note 21 - Fortsatt drift

I lys av Covid 19 pandemien er styret kjent med at dette kan påvirke aktiviteten i konsernet.

Det er gjort en risikovurdering av konsernets virksomhet på bakgrunn av 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 lavere aktivitetsnivå i utleie- og transaksjonsmarkedet, påvirkning av virkelig verdi på eiendom i fondene, børsuro og fall i aksjemarkedet, samt eventuelle konkurser hos leverandører og samarbeidspartnere.

Deler av konsernet har en aktiv strategi hvor bruk av sikringsinstrumenter er sentralt. Konsernet er således fullt ut sikret mot et «tail risk scenario» og har samtidig mye ledig kapital i kontanter. Konsernet har videre investeringer i ikke-noterte selskap i sin aksjeportefølje. Flere av selskapene det er investert i har vært gjennom en prosess der de har hentet egenkapital, også i perioden etter Covid-19 har satt sitt spor. Konsernet opplever ingen stor endring i viljen hos investorer til å bidra med kapital til selskaper med god budsjettkontroll og lav gjeld. Prisingen i de siste emisjonene tilsier likeså at Covid 19 ikke har hatt stor effekt for investeringsverdiene.

Det er under avleggelse av regnskapet ikke observert noen konkrete negative konsekvenser for virksomheten. Ingen av selskapets eiendeler eller forpliktelser er påvirket av hendelsen pr. 31.12.2020.

Selskapet og konsernet har tilfredsstillende likviditet og vurderer at det pr. dato for signering av balansen ikke er vesentlig større risiko for fortsatt drift enn normalt. Styret vil følge opp fortløpende.



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i UFO Holding AS

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

T +47 23 1142 00
F +47 23 1142 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert UFO Holding AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 42 674 000 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 44 152 000. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til UFO Holding AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet UFO Holding AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

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 www.rsmnorge.no a member of Den norske Revisorføring

Perineo Dokumentnøkkel: ZYFDK-IVJCA-VEESF-B4EJL-AQCMM-VFJDZ



Revisors beretning 2020 for UFO Holding AS

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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, 23. mars 2021
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZYFDK-IV/JA-4EESP-BHEIL-AOCMM-VPJDZ



PENNEO

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

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

Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 88.89.xxx.xxx

2021-03-23 14:40:21Z



Penneo Dokumentnøkkel: ZYFDK-IV/CA-4EESP-B4EJL-AQCMM-VPJ2

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>