



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 663 311  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HVAM EIENDOM INVEST AS  
Forretningsadresse: v/UNION Eiendomskapital AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 10.03.2021

### 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, 13.02.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2,8	141 545	1 241 358
Sum kostnader		141 545	1 241 358
<b>Driftsresultat</b>		<b>-141 545</b>	<b>-1 241 358</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	10	4 963 755	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	6 602 937	6 991 942
Annen renteinntekt		643	827
Sum finansinntekter		11 567 335	6 992 769
Annen rentekostnad		8 141 195	8 319 062
Annen finanskostnad		100	705 700
Sum finanskostnader		8 141 295	9 024 762
<b>Netto finans</b>		<b>3 426 040</b>	<b>-2 031 993</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 284 495</b>	<b>-3 273 351</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	722 588	-722 588
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 561 907</b>	<b>-2 550 763</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 561 907</b>	<b>-2 550 763</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 561 907</b>	<b>-2 550 763</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		21 000 000	
Overføringer annen egenkapital	4	-18 438 093	-2 550 763
Sum overføringer og disponeringer		2 561 907	-2 550 763



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		722 588
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>722 588</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	1,6,9	151 827 452	151 827 452
Lån til foretak i samme konsern	10	218 173 887	228 173 887
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>370 001 339</b>	<b>380 001 339</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>370 001 339</b>	<b>380 723 927</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	10	6 303 244	9 097 092
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 303 244</b>	<b>9 097 092</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		261 163	6 514 568
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>261 163</b>	<b>6 514 568</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 564 407</b>	<b>15 611 660</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>376 565 746</b>	<b>396 335 587</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3,4	60 000	60 000
Overkurs	4		11 337 589
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>60 000</b>	<b>11 397 589</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	139 837 589	146 938 093
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>139 837 589</b>	<b>146 938 093</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>139 897 589</b>	<b>158 335 682</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	235 200 000	235 200 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>235 200 000</b>	<b>235 200 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>235 200 000</b>	<b>235 200 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		30 785	16 688
Annen kortsiktig gjeld		1 437 372	2 783 217
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 468 157</b>	<b>2 799 905</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>236 668 157</b>	<b>237 999 905</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>376 565 746</b>	<b>396 335 587</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 173468

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 663 311  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HVAM EIENDOM INVEST AS  
Forretningsadresse: v/UNION Eiendoms kapital AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: 10.03.2021

#### 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, 30.03.2021

---

#### Brønnøysundregistrene

Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Administrasjonen 75 00 75 09 Telefaks 75 00 75 05  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 920 663 311  
HVAM EIENDOM INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2,8	141 545	1 241 358
Sum kostnader		141 545	1 241 358
Driftesresultat		-141 545	-1 241 358
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	10	4 963 755	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	6 602 937	6 991 942
Annen renteinntekt		643	827
Sum finansinntekter		11 567 335	6 992 769
Annen rentekostnad		8 141 195	8 319 062
Annen finanskostnad		100	705 700
Sum finanskostnader		8 141 295	9 024 762
Netto finans		3 426 040	-2 031 993
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	722 588	-722 588
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 561 907	-2 550 763
Årsresultat		2 561 907	-2 550 763
Årsresultat etter minoritetsinteressier		2 561 907	-2 550 763
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		21 000 000	
Overføringer annen egenkapital	4	-18 438 093	-2 550 763
Sum overføringer og disponeringer		2 561 907	-2 550 763



Organisasjonsnr: 920 663 311  
HVAM EIENDOM INVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		722 588
Sum immaterielle eiendeler			722 588
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	1,6,9	151 827 452	151 827 452
Lån til foretak i samme konsern	10	218 173 887	228 173 887
Sum finansielle anleggsmidler		370 001 339	380 001 339
Sum anleggsmidler		370 001 339	380 723 927
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	10	6 303 244	9 097 092
Sum fordringer		6 303 244	9 097 092
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		261 163	6 514 568
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		261 163	6 514 568
Sum omløpsmidler		6 564 407	15 611 660
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>376 565 746</b>	<b>396 335 587</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3,4	60 000	60 000
Overkurs	4		11 337 589
Sum innskutt egenkapital		60 000	11 397 589
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	139 837 589	146 938 093
Sum opptjent egenkapital		139 837 589	146 938 093
Sum egenkapital		139 897 589	158 335 682



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	235 200 000	235 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		235 200 000	235 200 000
Sum langsiktig gjeld		235 200 000	235 200 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		30 785	16 688
Annen kortsiktig gjeld		1 437 372	2 783 217
Sum kortsiktig gjeld		1 468 157	2 799 905
Sum gjeld		236 668 157	237 999 905
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		376 565 746	396 335 587



Organisasjonnr: 920 663 311  
HVAM EIENDOM INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	60.00	60000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Union Real Estate fund II Holding A	1000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1000.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

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>
Multianlegg 3 AS	100.00%	100.00%	78030051.00	5570107.00
Kjellerholen 7 AS	100.00%	100.00%	11649034.00	1424358.00
Kjellerholen 9 AS	100.00%	100.00%	22408429.00	1257840.00



**Årsregnskap 2020  
for  
Hvam Eiendom Invest AS**

**Foretaksnr. 920663311**



## Hvam Eiendom Invest AS

## Resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2,8	141 545	1 241 358
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>141 545</b>	<b>1 241 358</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(141 545)</b>	<b>(1 241 358)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	10	4 963 755	0
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	10	6 602 937	6 991 942
Annen renteinntekt		643	827
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 567 335</b>	<b>6 992 769</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		8 141 195	8 319 062
Annen finanskostnad		100	705 700
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 141 295</b>	<b>9 024 762</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>3 426 040</b>	<b>(2 031 993)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>3 284 495</b>	<b>(3 273 351)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	722 588	(722 588)
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>2 561 907</b>	<b>(2 550 763)</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 561 907</b>	<b>(2 550 763)</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Tilleggsutbytte		21 000 000	0
Overføringer annen egenkapital	4	(18 438 093)	(2 550 763)
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>2 561 907</b>	<b>(2 550 763)</b>



Hvam Eiendom Invest AS

**Balanse pr. 31.12.2020**


	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	0	722 588
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>722 588</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	1,6,9	151 827 452	151 827 452
Lån til foretak i samme konsern	10	218 173 887	228 173 887
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>370 001 339</b>	<b>380 001 339</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>370 001 339</b>	<b>380 723 927</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap	10	6 303 244	9 097 092
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 303 244</b>	<b>9 097 092</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		261 163	6 514 568
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 564 407</b>	<b>15 611 660</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>376 565 746</b>	<b>396 335 587</b>



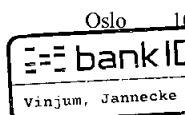
Hvam Eiendom Invest AS

## Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3,4	60 000	60 000
Overkurs	4	0	11 337 589
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>60 000</b>	<b>11 397 589</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	139 837 589	146 938 093
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>139 837 589</b>	<b>146 938 093</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>139 897 589</b>	<b>158 335 682</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	235 200 000	235 200 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>235 200 000</b>	<b>235 200 000</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>235 200 000</b>	<b>235 200 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		30 785	16 688
Annen kortsiktig gjeld		1 437 372	2 783 217
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 468 157</b>	<b>2 799 905</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>236 668 157</b>	<b>237 999 905</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>376 565 746</b>	<b>396 335 587</b>

 **bankID** SIGNERT  
11.03.2021  
Henningsen, Bjørn

Bjørn Henningsen  
Styrets leder

Oslo 10/3-2021  
 **bankID** SIGNERT  
10.03.2021  
Vinjum, Jannecke

Jannecke Vinjum  
Styremedlem

 **bankID** SIGNERT  
10.03.2021  
Røstberg, Torgeir

Torgeir Røstberg  
Styremedlem



## Hvam Eiendom Invest AS

## Noter til årsregnskapet 2020

### 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

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

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

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

#### Varige driftsmidler

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

#### Fordringer

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

#### Skatt

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

#### Investeringer i datterselskaper

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

#### Aktiverte renter

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

### Note 1 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er å eie fast eiendom eller aksjer i selskaper som eier fast eiendom, utvikle, omsette, leie ut og for øvrig administrere fast eiendom, samt hva som dermed står i forbindelse.

### Note 2 Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

#### Obligatorisk tjenestepensjon

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

#### Ytelser til ledende personer

Styremedlemmer i selskapet har ikke mottatt styrehonorar.

#### Godtgjørelse til revisor

	2020	2019
Ordinær revisjon	31 875	17 812
Annen bistand	1 969	18 688
<b>Sum</b>	<b>33 844</b>	<b>36 500</b>

### Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 1 000 aksjer á kr. 60, totalt kr. 60 000. Alle aksjene har like rettigheter.

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

Aksjonærer pr. 31.12.	Aksjer	Eierandel
UNION Real Estate Fund II Holding AS	1 000	100 %
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>100 %</b>

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



## Hvam Eiendom Invest AS

## Noter til årsregnskapet 2020

### Note 4 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap/ Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	60 000	11 337 589	146 938 093	158 335 682
Tilleggsutbytte		-11 337 589	-9 662 411	-21 000 000
Årets resultat			2 561 907	2 561 907
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>60 000</b>	<b>0</b>	<b>139 837 589</b>	<b>139 897 589</b>

### Note 5 Skatter

Avstemming mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt	2020	2019
Resultat før skatter	3 284 495	-3 273 351
Permanente forskjeller	-4 963 755	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	4 963 755	0
Fremførbart underskudd	-3 284 495	3 273 351
<b>Skattepliktig inntekt / (underskudd)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatter i resultatregnskapet består av følgende	2020	2019
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	722 588	-722 588
Beregnet skatt av årets resultat	0	0
<b>Sum årets skattekostnad / (inntekt)</b>	<b>722 588</b>	<b>-722 588</b>

Midlertidige forskjeller pr. 31.12. består av	2020	2019	Endring
Fordringer	0	0	0
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Akkumulert fremførbart skattemessig underskudd	0	-3 284 495	-3 284 495
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>-3 284 495</b>	<b>-3 284 495</b>

Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	0	-722 588	-722 588
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0
<b>Bokført utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>-722 588</b>	<b>-722 588</b>

### Note 6 Langsiktig gjeld/pantstillelser

Selskapet har langsiktig gjeld på til sammen kr 135 200 000,- til BN Bank, og kr 100 000 000,- til Sparebank 1 Næringskreditt AS.

Det er førsteprioritets sikkerhet i:

- Fast eiendom i datterselskapene Multianlegg 3 AS, Kjellerholen 7 AS og Kjellerholen 9 AS fordelt med kr 250.000.000,- pr eiendom.

- 100% av aksjene i datterselskapene Kjellerholen 7 AS, Kjellerholen 9 AS og Multianlegg 3 AS.

- Enkle pengekrav i næringsvirksomheten Multianlegg 3 AS for inntil kr 50.000.000,-.

Kr 29 000 000,- løper avdragsfritt til den 15.01.2022, og forfaller i sin helhet med kr 23.844.096,- den 15.01.2024.

Kr 106 200 000,- løper avdragsfritt til den 15.01.2022, og forfaller i sin helhet med kr 101.955.904,- den 15.01.2024.

Kr 100 000 000,- løper avdragsfritt til den 15.01.2024, og forfaller i sin helhet med kr 100.000.000,- den 15.01.2024.

### Note 7 Finansiell markedsrisiko

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

### Note 8 Nærstående parter

UNION Eiendomskapital UREF AS som er eiet av enkelte styremedlemmene har inngått forvaltningsavtale med morselskapet UNION Real Estate Fund II Holding AS.



## Hvam Eiendom Invest AS

## Noter til årsregnskapet 2020

### Note 9 Aksjer i datterselskap

Selskap	Eier-/Stemmeandel	Forretningskontor	Egenkapital	Resultat
Multianlegg 3 AS	100 %	Oslo	78 030 051	5 570 107
Kjellerholen 7 AS	100 %	Oslo	11 602 280	1 377 603
Kjellerholen 9 AS	100 %	Oslo	22 408 429	1 257 840

### Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	6 303 244	9 097 092	218 173 887	228 173 887
<b>Sum</b>	<b>6 303 244</b>	<b>9 097 092</b>	<b>218 173 887</b>	<b>228 173 887</b>

	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	-	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Hvam Eiendom Invest 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

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

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Hvam Eiendom Invest AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 561 907. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: 111G-5881M-LP2WJ-2C81Z-JY6P-ZM1DS



Revisors beretning 2020 for Hvam Eiendom Invest AS



#### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 10. mars 2021  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøktei: 111G-5881M-LP2WJ-2C81Z-JY6P-ZM1DS



# 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

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 88.91.xxx.xxx

2021-03-11 16:47:41Z



## Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 88.91.xxx.xxx

2021-03-11 16:47:41Z



Penneo Dokumentnøkkel: 111G-5881M-LP2WJ-2C8TZ-JY6P-ZM1DS

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>



Hvam Eiendom Invest AS

**Resultatregnskap**

	Note	2020	2019
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2,8	141 545	1 241 358
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>141 545</b>	<b>1 241 358</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(141 545)</b>	<b>(1 241 358)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	10	4 963 755	0
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	10	6 602 937	6 991 942
Annen renteinntekt		643	827
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 567 335</b>	<b>6 992 769</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		8 141 195	8 319 062
Annen finanskostnad		100	705 700
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 141 295</b>	<b>9 024 762</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>3 426 040</b>	<b>(2 031 993)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>3 284 495</b>	<b>(3 273 351)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	722 588	(722 588)
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>2 561 907</b>	<b>(2 550 763)</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 561 907</b>	<b>(2 550 763)</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Tilleggsutbytte		21 000 000	0
Overføringer annen egenkapital	4	(18 438 093)	(2 550 763)
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>2 561 907</b>	<b>(2 550 763)</b>

Årsregnskap for Hvam Eiendom Invest AS

Organisasjonsnr. 920663311



Hvam Eiendom Invest AS

**Balanse pr. 31.12.2020**

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	0	722 588
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>722 588</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	1,6,9	151 827 452	151 827 452
Lån til foretak i samme konsern	10	218 173 887	228 173 887
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>370 001 339</b>	<b>380 001 339</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>370 001 339</b>	<b>380 723 927</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap	10	6 303 244	9 097 092
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 303 244</b>	<b>9 097 092</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		261 163	6 514 568
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 564 407</b>	<b>15 611 660</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>376 565 746</b>	<b>396 335 587</b>



Hvam Eiendom Invest AS

## Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3,4	60 000	60 000
Overkurs	4	0	11 337 589
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>60 000</b>	<b>11 397 589</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	139 837 589	146 938 093
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>139 837 589</b>	<b>146 938 093</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>139 897 589</b>	<b>158 335 682</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	235 200 000	235 200 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>235 200 000</b>	<b>235 200 000</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>235 200 000</b>	<b>235 200 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		30 785	16 688
Annen kortsiktig gjeld		1 437 372	2 783 217
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 468 157</b>	<b>2 799 905</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>236 668 157</b>	<b>237 999 905</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>376 565 746</b>	<b>396 335 587</b>

Oslo / - 2021

Bjørn Henningsen  
Styrets leder

Jannecke Vinjum  
Styremedlem

Torgeir Røstberg  
Styremedlem



**Årsregnskap 2020  
for  
Hvam Eiendom Invest AS**

**Foretaksnr. 920663311**