



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 659 322  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UREF II SPONSOR AS  
Forretningsadresse: v/UNION Gruppen AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Synsvoll Holsing  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.02.2021

### 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, 03.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	88 159	52 493
<b>Sum kostnader</b>		<b>88 159</b>	<b>52 493</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-88 159</b>	<b>-52 493</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen finansinntekt	4, 7	682 881	2 470 925
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>682 881</b>	<b>2 470 925</b>
Annen finanskostnad	4, 7	333 677	491 705
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>333 677</b>	<b>491 705</b>
<b>Netto finans</b>		<b>349 203</b>	<b>1 979 220</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>261 045</b>	<b>1 926 727</b>
Skattekostnad	3		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>261 044</b>	<b>1 926 727</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>261 045</b>	<b>1 926 727</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>261 044</b>	<b>1 926 727</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>261 044</b>	<b>1 926 727</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra overkurs			-1 462 220
Overført fra annen innskutt egenkapital			-631 387
Utbytte			5 169 000
Avsatt til annen egenkapital		261 045	
Overført fra annen egenkapital			-1 148 666
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>261 045</b>	<b>1 926 727</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	8	17 225 371	18 115 777
Andre langsiktige fordringer	4	7 087 325	13 256 790
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>24 312 696</b>	<b>31 372 567</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>24 312 696</b>	<b>31 372 567</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		12 302	743 645
<b>Sum fordringer</b>		<b>12 302</b>	<b>743 645</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 325 953	1 399 554
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 325 953</b>	<b>1 399 554</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 338 255</b>	<b>2 143 199</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>25 650 951</b>	<b>33 515 766</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	160 000	160 000
Overkurs		25 228 656	25 228 656
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 388 656</b>	<b>25 388 656</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		261 045	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>261 045</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>25 649 701</b>	<b>25 388 656</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld			5 727 110
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>5 727 110</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>5 727 110</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 250	
Utbytte	4		2 400 000
Annen kortsiktig gjeld	4		
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 250</b>	<b>2 400 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 250</b>	<b>8 127 110</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>25 650 951</b>	<b>33 515 766</b>



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i UREF II Sponsor AS

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

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

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

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert UREF II Sponsor AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 261 045. 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 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 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: 0TV6F-58ALE-WBDJO-TK2HX-5MDOJ-EG6G0



Revisors beretning 2020 for UREF II Sponsor 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, 11. februar 2021  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0TV6F-58ALE-WBDIC-TK2HX-5MDOJ-EG6G0



# 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: 88.91.xxx.xxx

2021-02-12 09:19:06Z



Penneo Dokumentnøkkel: 0TV6F-58ALE-WBDIO-TK2HX-5MDOJ-EG6G0

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>



## **UREF II Sponsor AS**

**Årsregnskap pr. 31.12.20**



## UREF II Sponsor AS

### Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftskostnad	2	88 159	52 493
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>88 159</b>	<b>52 493</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(88 159)</b>	<b>(52 493)</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	4, 7	682 881	2 470 925
Annen finanskostnad	4, 7	(333 677)	(491 705)
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>349 203</b>	<b>1 979 220</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>261 045</b>	<b>1 926 727</b>
Skattekostnad	3	0	0
<b>Arsresultat</b>		<b>261 045</b>	<b>1 926 727</b>
<b>Overføringer</b>			
Tilleggsutbytte		0	5 169 000
Overført fra overkurs		0	(1 462 220)
Avsatt til annen egenkapital		261 045	0
Overført fra annen innskutt egenkapital		0	(631 387)
Overført fra annen egenkapital		0	(1 148 666)
<b>Sum overføringer</b>	<b>6</b>	<b>261 045</b>	<b>1 926 727</b>



**UREF II Sponsor AS**  
**Balanse**

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	8	17 225 371	18 115 777
Andre langsiktige fordringer	4	7 087 325	13 256 790
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>24 312 696</b>	<b>31 372 567</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>24 312 696</b>	<b>31 372 567</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		12 302	743 645
<b>Sum fordringer</b>		<b>12 302</b>	<b>743 645</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 325 953	1 399 554
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 338 255</b>	<b>2 143 199</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>25 650 951</b>	<b>33 515 766</b>




## UREF II Sponsor AS


## Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	160 000	160 000
Overkurs		25 228 656	25 228 656
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 388 656</b>	<b>25 388 656</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		261 045	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>261 045</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>25 649 701</b>	<b>25 388 656</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		0	5 727 110
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>5 727 110</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 250	0
Utbytte	4	0	2 400 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 250</b>	<b>2 400 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 250</b>	<b>8 127 110</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>25 650 951</b>	<b>33 515 766</b>

Oslø, 8 12 - 2021  
Styret i UREF II Sponsor AS

  
Bjørn Henningsen  
styreleder

  
Lars Even Moe  
styremedlem

  
Øystein Arnulf Langvik  
styremedlem



## UREF II Sponsor AS

### Noter 2020

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

##### *Finansinntekter*

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Utbytte på aksjer inntektsføres når de mottas. Utbytter 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.

##### *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, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og på underskudd til fremføring, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd.

Skatt knyttet til konsernbidrag føres direkte mot skatt i balansen.

##### *Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

##### *Anleggsmidler/Langsiktig gjeld*

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap.



## UREF II Sponsor AS

### Noter 2020

#### Note 2 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid.

Det er kostnadsført kr 25 886 i ordinært revisjonshonorar og kr 19 469 vedrørende andre tjenester levert av revisor. Kostnadsført beløp er inklusiv merverdiavgift.

#### Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad består av:</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Endring i utsatt skatt	0	0
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultat før skattekostnad	261 044	1 926 727
Permanente forskjeller	(423 900)	(1 982 217)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(162 856)</b>	<b>(55 490)</b>
Mottatt konsernbidrag	0	0
<b>Grunnlag for betalbar skatt i balansen</b>	<b>(162 856)</b>	<b>(55 490)</b>
<b>22 %utsatt skatt / (skattefordel)</b>	<b>(48 036)</b>	<b>(12 208)</b>
<b>Bokført utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Note 4 Konsernopplysninger

UREF II Sponsor AS er datterselskap av UNION Gruppen AS, med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet for UNION Gruppen AS kan mottas fra morselskapets kontor.

<b>Mellomværende med konsernselskap</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Langsiktig fordring på selskap i samme konsern	6 617 126	13 256 790
Kortsiktig gjeld - avsatt utbytte	0	(2 400 000)
<b>Konsernrenter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Inntekter	220 924	486 105
Kostnader	0	0



## UREF II Sponsor AS

### Noter 2020

#### Note 5 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	40 000	4	160 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
UNION Gruppen AS	34 840	87,1 %
Hamres Interesser AS	1 960	4,9 %
Pre AS	1 600	4,0 %
Sunvest AS	800	2,0 %
Gt Stray AS	400	1,0 %
Duus Invest AS	400	1,0 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>40 000</b>	<b>100 %</b>

Styreleder Bjørn Henningsen og styremedlem Lars Even Moe og Øystein Arnulf Landvik har indirekte eierskap i selskapet gjennom morselskapet UNION Gruppen AS.

#### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs/ Annen innskutt EK	Annen EK	Sum EK
Egenkapital pr. 01.01.	160 000	25 228 656	0	25 388 656
Årets resultat	0	0	261 045	261 045
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>160 000</b>	<b>25 228 656</b>	<b>261 045</b>	<b>25 649 701</b>

#### Note 7 Spesifikasjon av resultatposter

	2020	2019
<b>Finansinntekt</b>		
Renteinntekter	233	487
Renteinntekter fra konsernselskap	220 924	486 105
Annen renteinntekt	24 714	0
Valutagevinst	0	2 116
Mottatt utbytte	437 010	1 982 217
<b>Sum finansinntekt</b>	<b>682 881</b>	<b>2 470 925</b>
<b>Finanskostnad</b>		
Rentekostnader, inkl. etableringsgebyr	181 339	466 234
Valutatap	152 339	25 470
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>333 677</b>	<b>491 705</b>



## UREF II Sponsor AS

### Noter 2020

#### Note 8 Investering i aksjer og andeler

	Eierandel	Bokført verdi
UREF II Holding	0,98 %	14 716 445
Frost Co Investor	1,00 %	1 981 703
Frost CO Investor II	1,00 %	525 446
<b>Sum</b>		<b><u>17 223 594</u></b>

#### Note 9 Fortsatt drift

I lys av den pågående pandemien av Covid-19 så er styret kjent med at dette kan påvirke aktiviteten i selskapet. Det er gjort en risikovurdering av selskapets virksomhet på bakgrunn av samfunnspåvirkninger som følge av virusutbruddet. Basert på dette anses det som en reell risiko at virksomheten kan kunne påvirkes negativt som følge av blant annet likviditetsutfordringer hos leietakere i eiendomsselskapene, påvirkning av virkelig verdi på eiendom i fondene, og eventuelle konkurser hos leverandører og samarbeidspartnere.

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 situasjonen fortløpende.