



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	16.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 15.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	4,5	1 455 000	2 159 000
Annen driftskostnad	5	888 000	734 000
Sum kostnader		2 343 000	2 893 000
Driftsresultat		-2 343 000	-2 893 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		0	45 375 000
Annen renteinntekt		10 757 000	8 912 000
Sum finansinntekter		10 757 000	54 287 000
Annen rentekostnad		14 902 000	9 964 000
Tap salg aksjer, fin.instr. mv	9	12 018 000	22 365 000
Annen finanskostnad		526 000	262 000
Sum finanskostnader		27 446 000	32 591 000
Netto finans		-16 689 000	21 696 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-19 032 000	18 803 000
Skattekostnad	10	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-19 032 000	18 803 000
Årsresultat		-19 032 000	18 803 000
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		30 000 000	
Overf til/fra annen egenkapital		-19 032 000	18 803 000
Overf til/fra overkurs		-30 000 000	0
Sum overføringer og disponeringer		-19 032 000	18 803 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	11	253 265 000	258 753 000
Lån til foretak i samme konsern	13	187 630 000	187 682 000
Andre langsiktige fordringer	13	14 360 000	19 360 000
Sum finansielle anleggsmidler		455 255 000	465 795 000
Sum anleggsmidler		455 255 000	465 795 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	13	10 524 000	8 681 000
Konsernfordringer	13	277 000	45 375 000
Sum fordringer		10 801 000	54 056 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	15	6 100 000	3 336 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 100 000	3 336 000
Sum omløpsmidler		16 901 000	57 392 000
SUM EIENDELER		472 156 000	523 187 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	16	300 000	300 000
Overkurs		44 133 000	74 133 000
Sum innskutt egenkapital		44 433 000	74 433 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		210 667 000	229 700 000
Sum opptjent egenkapital		210 667 000	229 700 000
Sum egenkapital	17	255 100 000	304 133 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		207 309 000	207 309 000
Annen langsiktig gjeld		6 250 000	9 350 000
Sum annen langsiktig gjeld		213 559 000	216 659 000
Sum langsiktig gjeld	18	213 559 000	216 659 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-11 000	95 000
Skyldig offentlige avgifter		52 000	60 000
Utbytte		0	0
Annen kortsiktig gjeld		3 456 000	2 240 000
Sum kortsiktig gjeld		3 497 000	2 395 000
Sum gjeld		217 056 000	219 054 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		472 156 000	523 187 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		139 299 000	200 652 000
Leieinntekt		589 000	18 205 000
Annen driftsinntekt		66 000	1 431 000
Gevinst avgang anleggsmidler		0	16 000
Sum inntekter	3	139 954 000	220 304 000
Kostnader			
Innkjøp av tjenester		5 341 000	14 656 000
Lønnskostnad	4,5	80 535 000	101 574 000
Avskrivning/nedskrivning	6	21 455 000	26 536 000
Tap ved salg av varige driftsmidler		0	17 000
Annen driftskostnad	5	45 708 000	48 468 000
Sum kostnader		153 039 000	191 251 000
Driftsresultat		-13 085 000	29 053 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Utbytte og investeringer i aksjer		2 311 000	5 628 000
Inntekt/(kostnad) inv. i tilknyttet selskap	7,8	-1 293 000	118 000
Gevinst/(tap) aksjer og fin.instr.	9	6 773 000	-97 881 000
Annen renteinntekt		11 875 000	7 310 000
Annen finansinntekt		2 845 000	23 000
Sum finansinntekter		22 511 000	-84 802 000
Annen rentekostnad		26 373 000	25 411 000
Annen finanskostnad		3 478 000	2 429 000
Sum finanskostnader		29 851 000	27 840 000
Netto finans		-7 340 000	-112 642 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-20 425 000	-83 589 000
Skattekostnad	10	25 553 000	15 520 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-45 978 000	-99 109 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat		-45 978 000	-99 109 000
Minoritetsinteresser		-7 811 000	5 522 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-38 167 000	-104 631 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10	392 000	0
Goodwill	6	134 377 000	155 179 000
Sum immaterielle eiendeler		134 769 000	155 179 000
Varige driftsmidler			
Eiendom, tomt mv.		0	212 250 000
Anlegg under utførelse		4 873 000	1 320 000
Maskiner, inventar mv.		892 000	441 000
Sum varige driftsmidler	6	5 765 000	214 011 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	11	0	0
Lån til foretak i samme konsern		0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	7	253 000	68 000
Investeringer i aksjer og andeler	12	225 230 000	172 310 000
Investering i felles kontrollert virksomhet	8	5 740 000	0
Andre langsiktige fordringer	13	22 046 000	43 787 000
Sum finansielle anleggsmidler		253 269 000	216 165 000
Sum anleggsmidler		393 803 000	585 355 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	13	8 345 000	7 347 000
Andre kortsiktige fordringer	13	10 086 000	5 752 000
Konsernfordringer	12	0	0
Sum fordringer		18 431 000	13 099 000
Investeringer			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	14	104 967 000	72 183 000
Sum investeringer		104 967 000	72 183 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	15	120 837 000	248 245 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		120 837 000	248 245 000
Sum omløpsmidler		244 235 000	333 527 000
SUM EIENDELER		638 038 000	918 882 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	16	300 000	300 000
Overkurs		44 133 000	74 133 000
Sum innskutt egenkapital		44 433 000	74 433 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		123 527 000	167 584 000
Minoritetsinteresser		28 856 000	29 071 000
Sum opptjent egenkapital		152 383 000	196 655 000
Sum egenkapital	17	196 816 000	271 088 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	0	323 000
Sum avsetninger for forpliktelser		0	323 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		237 309 000	437 309 000
Annen langsiktig gjeld		13 253 000	49 065 000
Sum annen langsiktig gjeld	18	250 562 000	486 374 000
Sum langsiktig gjeld		250 562 000	486 697 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 262 000	3 366 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Betalbar skatt	10	26 243 000	14 514 000
Skyldig offentlige avgifter		10 394 000	13 861 000
Utbytte		700 000	17 451 000
Annen kortsiktig gjeld		145 061 000	111 905 000
Sum kortsiktig gjeld	18	190 660 000	161 097 000
Sum gjeld		441 222 000	647 794 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		638 038 000	918 882 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 608146

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 16.04.2024

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2024

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	4,5	1 455 000	2 159 000
Annen driftskostnad	5	888 000	734 000
Sum kostnader		2 343 000	2 893 000
Driftsresultat		-2 343 000	-2 893 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		0	45 375 000
Annen renteinntekt		10 757 000	8 912 000
Sum finansinntekter		10 757 000	54 287 000
Annen rentekostnad		14 902 000	9 964 000
Tap salg aksjer, fin. instr. mv	9	12 018 000	22 365 000
Annen finanskostnad		526 000	262 000
Sum finanskostnader		27 446 000	32 591 000
Netto finans		-16 689 000	21 696 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-19 032 000	18 803 000
Skattekostnad	10	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-19 032 000	18 803 000
Årsresultat		-19 032 000	18 803 000
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		30 000 000	
Overf til/fra annen egenkapital		-19 032 000	18 803 000
Overf til/fra overkurs		-30 000 000	0
Sum overføringer og disponeringer		-19 032 000	18 803 000



Organisasjonsnr: 920 459 218
UFO HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	11	253 265 000	258 753 000
Lån til foretak i samme konsern	13	187 630 000	187 682 000
Andre langsiktige fordringer	13	14 360 000	19 360 000
Sum finansielle anleggsmidler		455 255 000	465 795 000
Sum anleggsmidler		455 255 000	465 795 000

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer	13	10 524 000	8 681 000
Konsernfordringer	13	277 000	45 375 000
Sum fordringer		10 801 000	54 056 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd	15	6 100 000	3 336 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 100 000	3 336 000
Sum omløpsmidler		16 901 000	57 392 000

SUM EIENDELER **472 156 000** **523 187 000**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	16	300 000	300 000
Overkurs		44 133 000	74 133 000
Sum innskutt egenkapital		44 433 000	74 433 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		210 667 000	229 700 000
Sum opptjent egenkapital		210 667 000	229 700 000
Sum egenkapital	17	255 100 000	304 133 000



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	207 309 000	207 309 000	
Annen langsiktig gjeld	6 250 000	9 350 000	
Sum annen langsiktig gjeld	213 559 000	216 659 000	
Sum langsiktig gjeld	18	213 559 000	216 659 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	-11 000	95 000	
Skyldig offentlige avgifter	52 000	60 000	
Utbytte	0	0	
Annen kortsiktig gjeld	3 456 000	2 240 000	
Sum kortsiktig gjeld	3 497 000	2 395 000	
Sum gjeld		217 056 000	219 054 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		472 156 000	523 187 000



Organisasjonsnr: 920 459 218
UFO HOLDING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		139 299 000	200 652 000
Leieinntekt		589 000	18 205 000
Annen driftsinntekt		66 000	1 431 000
Gevinst avgang anleggsmidler		0	16 000
Sum inntekter	3	139 954 000	220 304 000
Kostnader			
Innkjøp av tjenester		5 341 000	14 656 000
Lønnskostnad	4,5	80 535 000	101 574 000
Avskrivning/nedskrivning	6	21 455 000	26 536 000
Tap ved salg av varige driftsmidler		0	17 000
Annen driftskostnad	5	45 708 000	48 468 000
Sum kostnader		153 039 000	191 251 000
Driftsresultat		-13 085 000	29 053 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Utbytte og investeringer i aksjer		2 311 000	5 628 000
Inntekt/(kostnad) inv. i tilknyttet selskap	7,8	-1 293 000	118 000
Gevinst/(tap) aksjer og fin.instr.	9	6 773 000	-97 881 000
Annen renteinntekt		11 875 000	7 310 000
Annen finansinntekt		2 845 000	23 000
Sum finansinntekter		22 511 000	-84 802 000
Annen rentekostnad		26 373 000	25 411 000
Annen finanskostnad		3 478 000	2 429 000
Sum finanskostnader		29 851 000	27 840 000
Netto finans		-7 340 000	-112 642 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	10	-20 425 000	-83 589 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-45 978 000	-99 109 000
Årsresultat		-45 978 000	-99 109 000
Minoritetsinteresser		-7 811 000	5 522 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-38 167 000	-104 631 000





Organisasjonsnr: 920 459 218
UFO HOLDING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10	392 000	0
Goodwill	6	134 377 000	155 179 000
Sum immaterielle eiendeler		134 769 000	155 179 000
Varige driftsmidler			
Eiendom, tomt mv.		0	212 250 000
Anlegg under utførelse		4 873 000	1 320 000
Maskiner, inventar mv.		892 000	441 000
Sum varige driftsmidler	6	5 765 000	214 011 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	11	0	0
Lån til foretak i samme konsern		0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	7	253 000	68 000
Investeringer i aksjer og andeler	12	225 230 000	172 310 000
Investering i felles kontrollert virksomhet	8	5 740 000	0
Andre langsiktige fordringer	13	22 046 000	43 787 000
Sum finansielle anleggsmidler		253 269 000	216 165 000
Sum anleggsmidler		393 803 000	585 355 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	13	8 345 000	7 347 000
Andre kortsiktige fordringer	13	10 086 000	5 752 000
Konsernfordringer	12	0	0
Sum fordringer		18 431 000	13 099 000
Investeringer			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	14	104 967 000	72 183 000
Sum investeringer		104 967 000	72 183 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	15	120 837 000	248 245 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		120 837 000	248 245 000



Sum omløpsmidler		244 235 000	333 527 000
SUM EIENDELER		638 038 000	918 882 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	16	300 000	300 000
Overkurs		44 133 000	74 133 000
Sum innskutt egenkapital		44 433 000	74 433 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		123 527 000	167 584 000
Minoritetsinteresser		28 856 000	29 071 000
Sum opptjent egenkapital		152 383 000	196 655 000
Sum egenkapital	17	196 816 000	271 088 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	0	323 000
Sum avsetninger for forpliktelser		0	323 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		237 309 000	437 309 000
Annen langsiktig gjeld		13 253 000	49 065 000
Sum annen langsiktig gjeld	18	250 562 000	486 374 000
Sum langsiktig gjeld		250 562 000	486 697 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 262 000	3 366 000
Betalbar skatt	10	26 243 000	14 514 000
Skyldig offentlige avgifter		10 394 000	13 861 000
Utbytte		700 000	17 451 000
Annen kortsiktig gjeld		145 061 000	111 905 000
Sum kortsiktig gjeld	18	190 660 000	161 097 000
Sum gjeld		441 222 000	647 794 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		638 038 000	918 882 000



Organisasjonsnr: 920 459 218
UFO HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
0.25

Note
4,5

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	763000.00	1163000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	114000.00	168000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	24000.00	23000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	555000.00	805000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1456000.00	2159000.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 920 459 218
UFO HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
54.00

Note
4

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	52982000.00	79533000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	18432000.00	18229000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2144000.00	1768000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6585000.00	1694000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	80538000.00	101574000.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



UFO Holding Konsern

Regnskap pr. 31.12.23



UFO Holding AS

Årsberetning 2023

Morselskap og konsern

Virksomhetens art

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

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

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

Utvikling i resultat og stilling i morselskapet og konsernet

Konsernet gjennomførte i 2023 en omorganisering hvor datterselskapet UNION Forvaltning AS gjennom fisjon ble et heleid datterselskap av UNION Gruppen AS. Datterselskapene UNION Forvaltning AS og UNION Eiendoms kapital UREF AS er konsernets godkjente forvaltere av alternative investeringsfond.

Konsernets honorarer fra kapitalforvaltningen utgjorde kr 110,0 mill (kr 153,3 mill). Reduksjonen er drevet av særskilt forvaltningsgodtgjørelse i 2022 knyttet til sterk måloppnåelse i forvaltningen. Gjennom 2023 har konsernet videreutviklet virksomheten og forvaltningen, og etablert boligfondet UNION Residential Development. Konsernet fikk i 2023 godkjenning fra Finanstilsynet til å markedsføre et nytt kredittfond UNION Real Estate Credit I.

Konsernets honorarer fra næringsmeglingen utgjorde kr 26,7 mill (kr 48,8 mill). Renteutviklingen og yieldoppgang la en demper på transaksjonsaktiviteten i 2023. Innen utleie var det imidlertid bra aktivitet gjennom hele året. Samlet sett ble det et redusert antall formidlinger sammenlignet med i fjor.

UFO Holding AS fikk i 2023 et negativt driftsresultat på kr -2,3 mill (kr -2,9 mill), mens konsernet fikk et driftsresultat på kr -13,1 mill (kr 29,1 mill). Nedgang i driftsresultatet er drevet av lavere honorarer fra næringsmeglingen, samt oppstartskostnader knyttet til UNION Residential Development og UNION Real Estate Credit I.

Resultat før skatt pr 31.12.2023 ble kr -19,0 mill (kr 18,8 mill) for morselskapet, og for konsernet kr -20,4 mill (kr -83,6 mill). Årsresultatet endte i 2023 med et underskudd på kr -19,0 mill (kr 18,8 mill) for morselskapet og med kr -46,0 mill (kr -99,1 mill) for konsernet. Morselskapets resultat er i hovedsak drevet av nedskrivning av aksjer i datterselskapet UFI AS.

Styret foreslår å disponere årets resultat som følger:

Tilleggsutbytte	NOK 30 000 000
Overført fra overkurs	NOK -30 000 000
Overført fra annen egenkapital	NOK -19 032 452



UFO Holding AS

Årsberetning 2023

Morselskap og konsern

Totale eiendeler i konsernets balanse var kr 638,0 mill (kr 918,9 mill). Av disse utgjorde investering i aksjer kr 225,2 mill (kr 172,3 mill), goodwill kr 134,4 mill (kr 155,2 mill) og markedsbaserte finansielle omløpsmidler kr 105,0 mill (kr 72,2 mill). Selskapets likvide midler er plassert i bank og vurderes å ha lav risiko. I tillegg har konsernet en kassekredittavtale pålydende kr 45 mill. Nedgangen i samlede eiendeler skyldes at det tidligere datterselskapet Oslo Vest Holding AS ikke lenger konsolideres, men selskapet behandles regnskapsmessig som investering i felles kontrollert virksomhet etter egenkapitalmetoden.

Konsernet hadde en rentebærende langsiktig gjeld på kr 250,6 mill (kr 486,4 mill), hovedsakelig knyttet til en revolverende kredittfasilitet i UFO Holding, samt gjeldsbrevlån i datterselskapet UREF IV Sponsor AS. Den langsiktige gjelden forfaller i 2026.

Egenkapitalen pr 31.12.23 var kr 255,1 mill (kr 304,1 mill) i morselskapet, og kr 196,8 mill (kr 271,1 mill) i konsernet, noe som gir en egenkapitalprosent på hhv 54,0% (58,1%) for morselskapet, og 30,8% (29,5%) for konsernet.

Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde kr 20,3 mill (kr -21,9 mill). Kontantstrømmen fra de operasjonelle aktivitetene er hovedsakelig resultat fra kapitalforvaltning og næringsmegling fra datterselskapene UNION Eiendoms kapital UREF AS, UNION Forvaltning AS og UNION Norsk Næringsmegling AS. Selskapets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde kr -9,0 mill (kr -3,9 mill), og er hovedsakelig resultat fra lønnskostnader og netto finansposter. Konsernets kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var kr -97,5 mill (kr -89,8 mill) og skyldes hovedsakelig utbetaling ved kjøp aksjer. Selskapets kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med kr -0,5 mill (kr -37,0 mill) og skyldes hovedsakelig endring i konsernmellomværende, samt utbetalinger ved kjøp aksjer. Konsernets kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med kr -50,1 mill (kr 34,0 mill) og knytter seg i 2023 til utbetaling utbytter. Selskapets kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var positiv med kr 12,3 mill (kr 24,4 mill) og knytter seg i hovedsak til inn- og utbetalinger av utbytte og konsernbidrag.

Finansiell risiko

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 aksjeportefølle.

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.



UFO Holding AS

Årsberetning 2023

Morselskap og konsern

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 har gjort risikovurdering av selskapets virksomhet på bakgrunn av samfunnspåvirkninger. Uroligheter i verden, internasjonale makroforhold, inflasjon, og økte renter er hendelser som kan påvirke aktiviteten til selskapet. Per tidspunkt for godkjenning av regnskapet er ikke dette forhold som endrer selskapets fremtidige utvikling. Selskapet har tilfredsstillende likviditet og vurderer at det pr. dato for signering av balansen ikke er større risiko for fortsatt drift enn tidligere.

Selskapet vil som morselskap til forvalterselskap av alternative investeringsfond være eksponert for makroøkonomiske konjunkturer generelt og verdiutviklingen på bolig- og næringseiendom spesielt. De viktigste verdidriverne er markedsutviklingen og verdiendringer av bolig- og næringseiendom, samt de avkastningskrav som legges til grunn av investorer i markedet. På grunn av generell usikkerhet i markedet har tilgangen til kapital for nye investeringer innen bolig- og næringseiendom vært lavere gjennom 2023 enn foregående år. Det økte rentenivået gjennom 2022 og 2023 har vært en vesentlig faktor til dette. Inflasjonen både i Norge og internasjonalt er fallende, og det er tegn som tyder på at renteøkningen og yeldoppgangen har stanset. Den videre utviklingen av rentenivå og verdsettelse i markedet er fortsatt usikker, men selskapet forventer at 2024 ville kunne bli et tilfredsstillende år når det gjelder investering i, og forvaltning av bolig- og næringseiendom. Styret i konsernet er langsiktig positiv til eiendomsmarkedet og aksjemarkedet. 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. Konsernet har gjennom 2023 videreført et godt grunnlag for virksomheten, og tar fortsatt sikte på å etablere nye eiendomsfond, og forventer således en langsiktig positiv utvikling for virksomheten.

Virksomheten i konsernet er i hovedsak rettet mot det norske bolig- og næringseiendomsmarkedet, markedet for megling av næringseiendommer, og aksjemarkedet.

Bærekraft og samfunnsansvar

Selskapets og konsernets virksomhet er ikke av en slik karakter at det forurenser det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende virksomheter. Konsernet tar som forvalter og utvikler av næringseiendom samfunnsansvar blant annet ved å redusere utslipp, energieffektivisere bygg, og velge bærekraftige løsninger. Bærekraftsmål settes og integreres i selskapets kjerneprosesser, herunder bærekraftsrisiko i investeringsbeslutninger. Konsernet har skrevet under på «Eiendomssektorens veikart mot 2050» og tar sammen med Grønn Byggallianse klimaavtalen fra Paris (COP 21) på alvor, og fondene som markedsføres i 2024 vil klassifiseres som «lysegrønne fond», dvs at det i forvaltningen av disse fondene skal gjøres beslutninger som fremmer sosial og/eller miljømessig egenskaper ved investeringene.



UFO Holding AS

Årsberetning 2023

Morselskap og konsern

Åpenhetsloven trådte i kraft 1. juli 2022, og skal fremme virksomheters respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, samt sikre allmenheten tilgang på informasjon. Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger jfr. åpenhetsloven § 5 er gjort tilgjengelig på virksomhetens hjemmeside - <https://union.no/>.

Likestilling og HMS

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 var 4,7 %. Det har ikke vært skader eller ulykker på arbeidsplassen, verken for selskapet eller konsernet.

I konsernet er det totalt 57 ansatte, hvorav 11 kvinner og 46 menn. Selskapet har 1 mannlig ansatt. Styret består av 3 menn. UFO Holding vektlegger mangfold og målsettingen er innarbeidet i konsernets rekrutteringsprosedyrer. Styrets vurdering er at selskapet ikke diskriminerer verken på grunnlag av kjønn, etnisitet eller andre faktorer. Ansattgoder, som fleksibel arbeidstid, full lønn ved sykdom og foreldrepermisjon uavhengig av Folketrygdens begrensninger, er viktige tiltak i arbeidet med likestilling. UFO Holding tilstreber arbeidsmetoder som sikrer gode arbeidsforhold med krav til helse, miljø og sikkerhet.

Andre forhold

Selskapet har ingen særskilte forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Det er i datterselskapet og underkonsernet UNION Gruppen tegnet styreansvarsforsikring for daglig leder og styremedlemmer i konsernet med datterselskaper, samt medlemmer av ledelsen og tidligere, nåværende eller fremtidig ansatt i konsernet som kan pådra seg et selvstendig ledelsesansvar, med en forsikringssum på kr 100 mill.

Fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2023 er utarbeidet i samsvar med dette.



UFO Holding AS

Årsberetning 2023

Morselskap og konsern

Oslo, 16. april 2024

Lars Even Moe
Styremedlem

Øystein A. Landvik
Styrets leder

Bjørn Henningsen
Styremedlem

Kim Strandenæs
Daglig leder



UFO Holding Konsern

Resultatregnskap

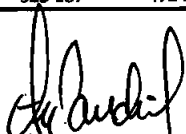
Morselskap		Beløp i NOK 1 000	Note	Konsern	
01.01.22	01.01.23			01.01.23	01.01.22
- 31.12.22	- 31.12.23		- 31.12.23	- 31.12.22	
0	0	Salgsinntekt	139 299	200 652	
0	0	Leieinntekt	588	18 205	
0	0	Annen driftsinntekt	66	1 431	
0	0	Gevinst avgang anleggsmidler	0	16	
0	0	Sum driftsinntekt	3 139 954	220 304	
0	0	Innkjøp av tjenester	-5 341	-14 656	
-2 159	-1 456	Lønnskostnad	4, 5 -80 535	-101 574	
0	0	Avskrivning/Nedskrivning	6 -21 455	-26 536	
0	0	Tap ved salg av varige driftsmidler	0	-17	
-733	-888	Annen driftskostnad	5 -45 708	-48 468	
-2 893	-2 344	Sum driftskostnad	-153 039	-191 251	
-2 893	-2 344	Driftsresultat	-13 085	29 053	
45 375	0	Utbytte og inntekt investeringer i datterselskap	2 311	5 628	
0	0	Inntekt/(Kostn.) inv. i tilknyttet selskap og FKV	7, 8 -1 293	118	
-22 365	-12 018	Gevinst/(Tap) salg aksjer, fin. instr. m.v.	9 6 773	-97 881	
8 912	10 757	Annen renteinntekt	11 875	7 310	
0	0	Annen finansinntekt	2 845	23	
-9 964	-14 902	Annen rentekostnad	-26 373	-25 412	
-262	-526	Annen finanskostnad	-3 478	-2 429	
21 696	-16 689	Netto finansposter	-7 340	-112 642	
18 803	-19 032	Ordinært resultat før skattekostnad	-20 425	-83 589	
0	0	Skattekostnad	10 -25 553	-15 520	
18 803	-19 032	Årsresultat	-45 978	-99 109	
		Herav minoritetens andel av resultat	-7 812	5 522	
		Herav majoritetens andel av resultat	-38 167	-104 631	
		Disponering og overføring			
0	30 000	Tilleggsutbytte			
0	0	Avsatt utbytte			
0	-30 000	Overført til (+) / fra (-) overkurs			
18 803	-19 032	Overført til (+) / fra (-) annen egenkapital			
18 803	-19 032	Sum disponering og overføring			



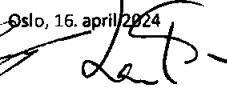
UFO Holding Konsern

Balanse

Morselskap		Beløp i NOK 1 000	Note	Konsern	
31.12.2022	31.12.2023			31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER					
0	0	Utsatt skattefordel	10	392	0
0	0	Goodwill	6	134 377	155 179
0	0	Sum immaterielle eiendeler		134 769	155 179
0	0	Eiendom, tomt mv.		0	212 250
0	0	Anlegg under utførelse		4 873	1 320
0	0	Maskiner, inventar mv.		892	441
0	0	Sum varige driftsmidler	6	5 765	214 011
258 753	253 265	Investering i datterselskap	11	0	0
0	0	Investering i tilknyttede selskap	7	253	68
0	0	Investering i felles kontrollert virksomhet	8	5 740	0
0	0	Investeringer i aksjer og andeler	12	225 230	172 310
187 682	187 630	Lån til foretak i samme konsern	13	0	0
19 360	14 360	Andre langsiktige fordringer	13	22 046	43 787
465 795	455 255	Sum finansielle anleggsmidler		253 269	216 165
465 795	455 255	Sum anleggsmidler		393 803	585 355
0	0	Kundefordringer	13	8 345	7 347
45 375	277	Fordringer på selskap i samme konsern	13	0	0
8 681	10 524	Annen kortsiktig fordring	13	10 086	5 752
0	0	Markedsbaserte finansielle omløpsmidler	14	104 967	72 183
3 336	6 100	Bankinnskudd mv	15	120 837	248 245
57 392	16 902	Sum omløpsmidler		244 235	333 527
523 187	472 156	SUM EIENDELER		638 038	918 882
EGENKAPITAL OG GJELD					
300	300	Aksjekapital	16	300	300
74 133	44 133	Overkurs		44 133	74 133
74 433	44 433	Sum innskutt egenkapital		44 433	74 433
229 700	210 668	Annen egenkapital		123 527	167 584
0	0	Minoritetens egenkapital		28 857	29 071
304 133	255 100	Sum egenkapital	17	196 816	271 088
0	0	Utsatt skatt	10	0	323
0	0	Sum avsetning for forpliktelser		0	323
207 309	207 309	Gjeld til kredittinstitusjoner		237 309	437 309
9 350	6 250	Annen langsiktig gjeld		13 253	49 065
216 659	213 559	Sum langsiktig gjeld	18	250 562	486 374
95	-11	Leverandørgjeld		8 262	3 366
0	0	Betalbar skatt	10	26 243	14 514
60	52	Skyldig offentlige avgifter		10 394	13 861
0	0	Utbytte		700	17 451
2 240	3 456	Annen kortsiktig gjeld		145 062	111 904
2 395	3 497	Sum kortsiktig gjeld	19	190 660	161 096
219 054	217 056	Sum gjeld		441 222	647 794
523 187	472 156	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		638 038	918 882


Øystein Landvik
Styreleder


Bjørn Henningsen
Styremedlem


Oslo, 16. april 2024
Lars Even Moe
Styremedlem


King Strandenæs
Daglig leder



UFO HOLDING KONSERN

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Morselskap		Beløp i NOK 1 000	Konsern	
2022	2023		2023	2022
18 803	-19 032	Resultat før skattekostnad	-20 425	-83 589
-45 375	0	Inntektsført utbytte	-2 311	-5 628
1 469	0	Gevinst (-)/Tap (+) v/salg aksjer (anleggsmidler)	0	-9 032
0	0	Gevinst (-)/Tap (+) v/salg kortsiktige investeringer	4 109	115 658
0	0	Ordinære avskrivninger	21 455	26 536
20 896	12 018	Nedskrivning finansielle anleggs- og omløpsmidler	23 069	18 534
0	0	Resultatendring tilknyttet selskap	1 293	669
0	0	Periodens betalte skatter	-14 564	-27 144
0	0	Endring i kundefordringer	-998	22 624
-26	-106	Endring i leverandørgjeld	4 896	-1 682
292	-1 894	Endring i andre tidsavgrensninger	3 736	-78 798
-3 942	-9 015	A) Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	20 259	-21 852
0	0	Ut- (-)/Innbetaling (+) ved kjøp/salg av driftsmidler	-5 415	-813
-5 631	-6 530	Utbetalinger ved kjøp, stiftelse aksjer i datterselskaper	0	0
0	0	Investering i aksjer (anleggsmidler)	-78 853	-44 764
3 000	0	Innbetaling ved salg aksjer datterselskap	0	0
0	0	Innbetaling ved salg aksjer, andeler mv.	0	9 820
0	0	Ut- (-)/Innbetaling (+) kortsiktige investeringer	-36 892	-50 953
-35 197	1 034	Ut- (-)/Innbetaling (+) konsernmellomværende	0	0
800	5 000	Ut- (-)/Innbetaling (+) langsiktig fordring	21 224	-33 776
0	0	Nye minoritetsinteresser	9 278	35 686
0	0	Avgang minoritet	-6 871	-5 003
-37 028	-496	B) Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-97 530	-89 804
43 931	45 375	Innbetalt utbytte	4 227	39 086
-50 000	-30 000	Utbetalt utbytte	-30 000	-50 000
0	0	Utbytte minoritet	-17 451	-21 567
36 157	0	Innbetalt konsernbidrag	0	0
-32 278	0	Utbetalt konsernbidrag	0	0
26 544	-3 100	Opptak av gjeld fra kredittinstitusjoner	-6 912	66 441
24 354	12 275	C) Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-50 136	33 961
-16 616	2 764	Netto likviditetsendring gjennom perioden (A+B+C)	-127 407	-77 695
19 952	3 336	Likviditetsbeholdning ved periodestart	248 245	325 940
3 336	6 100	Likviditetsbeholdning ved periodeslutt	120 837	248 245
-16 616	2 764	Netto likviditetsendring gjennom perioden	-127 407	-77 695

**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 regnskapsskikk.

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. Konsernkontinuitet er lagt til grunn ved etablering av konsernet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhets sammenslutninger. 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 utelatelsen 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 regnskapsskikk. 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 opptjent 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

Skatteskutningen 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.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen 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 2023

Note 3 - Driftsinntekter

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Pr. virksomhetsområde				
Honorarer syndikering, forvaltn., rådgivning eiendom	0	0	109 868	153 259
Honorarer eiendomsmegling	0	0	26 702	48 840
Leieinntekter	0	0	588	18 205
Andre inntekter	0	0	2 795	0
Sum driftsinntekter	0	0	139 954	220 304
Geografisk fordeling				
Norge	0	0	139 954	220 304
Øvrig verden	0	0	0	0
Sum	0	0	139 954	220 304

Note 4 - Spesifikasjon av lønnskostnad

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Lønnskostnad				
Lønn og bonus	-763	-1 163	-52 982	-79 533
Styrehonorar	0	0	-390	-350
Arbeidsgiveravgift	-114	-168	-16 045	-15 584
Finansskatt	0	0	-2 387	-2 645
Pensjonskostnader	-24	-23	-2 144	-1 768
Andre ytelser	-555	-805	-6 585	-1 694
Sum	-1 456	-2 159	-80 535	-101 574
Gjennomsnittlig antall årsverk	0,3	0,3	54	51
Annen driftskostnad				
Kostnad lokaler	0	0	-15 335	-18 381
Frømmede tjenester	-418	-226	-12 745	-12 941
Kontorkostnad, IT- og systemkostnader	-8	0	-5 326	-4 490
Markedsføring, salgs- og representasjonskostnader	0	-46	-4 719	-5 453
Forsikring	0	0	-1 823	-2 100
Andre kostnader	-462	-461	-5 760	-5 119
Sum	-888	-733	-45 708	-48 485



UFO Holding AS

Noter 2023

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

NOK 1000	Morselskap	
	2023	2022
Lønnskostnader - Daglig leder		
Lønn og bonus	-806	-1 146
Andre ytelser	0	0
Arbeidsgiveravgift	-154	-219
Sum	-960	-1 365

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 datterselskapene UF1 AS og UF1 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 datterselskaper.

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Kostnadsført honorar til revisor (eks mva)				
Lovpålagt revisjon	-198	-152	-2 413	-1 884
Andre attestasjonstjenester	-9	0	-140	-117
Andre tjenester utenfor revisjonen	-36	-14	-560	-524
Sum	-243	-166	-3 112	-2 524

Note 6 - Varige driftsmidler

NOK 1000	Anlegg under utførelse		Driftsløsøre, inventar mv.		Goodwill	SUM
	Eiendom					
Konsern						
Anskaffelseskost pr. 01.01	1 320	243 707	12 652	217 385		475 064
Tilgang	4 310	0	1 105	0		5 415
Avgang	-757	-212 250	0	0		-213 007
Anskaffelseskost pr. 31.12	4 873	31 457	13 757	217 385		267 472
Akk. av- og nedskrivninger pr. 31.12.	0	31 457	12 865	83 008		127 330
Balansført verdi pr. 31.12	4 873	0	892	134 377		140 143
Årets avskrivninger	0	0	-654	-20 802		-21 455
Årets nedskrivninger	0	0	0	0		0
Økonomisk levetid		50 år	3-5 år	10 år		

Goodwill er knyttet til erverv av aksjene i UNION Gruppen AS i 2018. Goodwill vil være fullt avskrevet 31.12.2031. Avgang eiendom knytter seg til at Oslo Vest Holding AS ikke lenger er omfattet av konsernregnskapet.

Note 7 - Investering i tilknyttede selskap

NOK 1000	Eierandel	Forretningskontor	EK	Bokført	Resultat	Bokført
			31.12.2022	verdi 01.01	2023	verdi 31.12
Konsern						
Selskapets navn						
Campus Living AS	50,0 %	Oslo	150	68	185	253
Sum investering i tilknyttede selskap			150	68	185	253

Investeringen i Campus Living AS ble gjennomført 1. januar 2022.



UFO Holding AS

Noter 2023

Note 8 - Investering i felles kontrollert virksomhet

NOK 1000	Eier- andel	Forretnings- kontor	EK 31.12.2022	Bokført verdi 01.01	Resultat 2023	Bokført verdi 31.12
Konsern						
Selskaps navn						
Oslo Vest Holding AS	50,0 %	Oslo		7 218	-1 478	5 740
Sum investering i tilknyttede selskap			0	7 218	-1 478	5 740

UFI AS sin eierandel i Oslo Vest Holding AS ble 5. januar 2023 redusert fra 60% til 50%, og selskapet behandles regnskaps-messig som investering i felles kontrollert virksomhet etter egenkapitalmetoden.

Note 9 - Gevinst/(Tap) salg aksjer, finansielle instrumenter m.v.

NOK 1000	Konsern	
	2023	2022
Konsern		
Netto gevinst (tap) salg aksjer	31 826	-33 813
Netto gevinst (tap) salg finansielle instrumenter	-39	-41 227
Nedskrivning finansielle anleggsmidler	0	-1 299
Nedskrivning finansielle omløpsmidler	0	0
Verdiendring markedsbaserte fin. omløpsmidler	-25 014	-21 542
Sum	6 773	-97 881

Note 10 - Skatt

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt				
Anleggsmidler	0	0	-5 504	-16 242
Omløpsmidler	0	0	0	0
Gevinst og tapskonto	0	1 361	1 199	3 157
Avskåret rentefradrag til fremføring	0	0	-3 602	-3 602
Underskudd og godtgjørelse til fremføring	-9 814	-4 161	-97 626	-72 001
Sum midlertidige forskjeller	-9 814	-2 799	-105 533	-88 689
Midlertidige forskjeller som ikke inngår i utligningen	-9 814	-2 799	-103 627	-89 879
Grunnlag for beregning av utsatt skatt 22%	0	0	-2 821	-855
Grunnlag for beregning av utsatt skatt 25%	0	0	915	2 045
Utsatt skatt/(Utsatt skattefordel)	0	0	-392	323
Fremkommer i balansen som:				
Utsatt skattefordel	0	0	-392	0
Utsatt skatt	0	0	0	323
Netto utsatt skatt/(utsatt skattefordel)	0	0	-392	323



UFO Holding AS

Noter 2023

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Skatt består av følgende				
Årets betalbare skatt	0	0	-26 243	-15 697
For lite/For mye avsatt skatt tidligere år m.m.	0	0	0	0
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	0	0	0	0
Endring utsatt skatt/skattefordel - kjøpte selskap	0	0	0	0
Endring utsatt skatt/(utsatt skattefordel)	0	0	690	177
Årets skattekostnad	0	0	-25 553	-15 520

Av årets betalbare skatt i konsernet knytter kr 19,8 mill seg til avsetning for mulig skatteforpliktelse på bakgrunn av mottatt varsel om endring skatt for inntektsårene 2018, 2020 og 2021 for ett av UFO Holdings datterselskap .

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Avstemming mellom regnskapsmessig og skattemessig resultat				
Ordinært resultat før skattekostnad	-19 032	18 803	-20 425	-83 589
Inntektsført konsernbidrag	0	0	0	0
Inntektsført utbytte	0	-45 375	-2 285	-5 386
Tilbakeføring 3% netto skattefrie inntekter (Gevinst)/Tap salg aksjer	1 361	0	1 405	162
Verdiendring markedsbaserte omløpsmidler	12 018	22 365	2 320	72 590
Grunnlag for avsetning skattekrav	0	0	1 828	0
Permanente forskjeller	0	0	91 972	0
Midlertidige forskjeller	0	46	1 889	1 989
Midlertidige forskjeller	0	0	-21	461
Sum skattegrunnlag før konsernbidrag	-5 654	-4 161	76 683	-13 774
Mottatt/(Avgitt) konsernbidrag	0	0	0	0
Grunnlag betalbar skatt	-5 654	-4 161	76 683	-13 774
Betalbar skatt (22%)	0	0	-20 497	-12 821
Betalbar skatt finansskatt (25%)	0	0	-5 745	-1 692
Betalbar skatt	0	0	-26 243	-14 514

NOK 1000	Konsern	
	2023	2022
Avstemming skattekostnad i konsernregnskapet		
Resultat før skattekostnad	-20 425	-83 589
Skattekostnad	-25 553	-15 520
Effektiv skattsats	-125 %	-19 %
Beregnet skattekostnad basert på 22%	4 494	18 390
Skatteeffekt av permanente forskjeller og avskrivning goodwill	-21 368	-15 258
Andre forskjeller (underskudd til fremføring og endring midlertidig forskjell)	-8 678	-18 652
Total skattekostnad	-25 553	-15 520



UFO Holding AS

Noter 2023

Note 11 - Investering i datterselskap

Eiet av morselskapet direkte	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Stemmeandel /eierandel	Bokført verdi
UFI AS	12.02.2018	Oslo	100,0 %	43 543
UNION Gruppen AS	12.02.2018	Oslo	85,0 %	209 722
Sum investering i datterselskap				253 265

Datterselskaper eiet indirekte	Forretnings- kontor	Stemmeandel/ Indir. eierandel
Fond I AS	Oslo	85,0 %
Fond I Holding AS	Oslo	85,0 %
NLAS Holding AS	Oslo	82,5 %
Norsk Næringsmegling AS	Oslo	85,0 %
UCP Sponsor AS	Oslo	69,9 %
UEK Core Advisory AS	Oslo	71,2 %
UFI Capital AS	Oslo	95,0 %
UNION Corporate AS	Oslo	85,0 %
UNION Capital AS	Oslo	85,0 %
UNION Drift UREF AS	Oslo	79,1 %
UNION Eiendomsinvest I Sponsor AS	Oslo	68,0 %
UNION Eiendoms kapital AS	Oslo	79,1 %
UNION Eiendoms kapital Lux AS	Oslo	79,1 %
UNION Eiendoms kapital Prosjektfinans AS	Oslo	79,1 %
UNION Eiendoms kapital SEF AS	Oslo	79,1 %
UNION Eiendoms kapital UEN AS	Oslo	79,1 %
UNION Eiendoms kapital UREF AS	Oslo	79,1 %
UNION Forvaltning AS	Oslo	85,0 %
UNION Management AS	Oslo	79,1 %
UNION Norsk Næringsmegling AS	Oslo	59,5 %
URD Advisory AS	Oslo	42,6 %
UNION Residential Development Management AB	Stockholm	42,6 %
URD Sponsor AS	Oslo	38,3 %
UREC I Sponsor AS	Oslo	76,5 %
UREF II Sponsor AS	Oslo	72,3 %
UREF III Sponsor AS	Oslo	70,4 %
UREF IV Sponsor AS	Oslo	63,8 %
ØAV Midco AS	Oslo	100,0 %

For driftsselskapet UNION Drift UREF AS konsolideres kun selskapets balanse. Selskapet er utelatt fra konsolideringen da det ikke har betydning for å bedømme konsernets stilling og resultat jfr regnskapsloven § 3-8.



UFO Holding AS

Noter 2023

Note 12 - Investering i aksjer og andeler

NOK 1000	Forretnings- kontor	Indirekte eierandel	Bokført verdi
Konsern			
Selskapets navn			
Fell Group AS	Drammen	< 10%	57 001
UNION Real Estate Fund IV Holding AS	Oslo	< 10%	32 050
UNION Real Estate Fund III Holding AS	Oslo	< 10%	26 697
Agilyx AS	Oslo	< 10%	25 554
UNION Core Plus Fund I Holding AS	Oslo	< 10%	18 046
Safe4 Security Group AS	Oslo	< 10%	11 925
Flexistore AS	Oslo	16,6 %	11 714
Novaform Gruppen AS	Sandnes	11,7 %	9 554
SeeYou Ltd	Dublin	< 10%	6 050
ØAV Holding AS	Kongsvinger <i>Oslo</i>	18,0 %	4 993
Fishbrain AB	Stockholm	< 10%	4 540
Residential Holding AS	Oslo	< 10%	3 800
UNION Real Estate Fund II Holding AS	Oslo	< 10%	3 755
Frost Co Investor AS	Oslo	< 10%	1 981
Ayfie Group AS	Oslo	< 10%	1 823
Mezonic AS	Oslo	< 10%	1 205
Andfjord Salmon AS	Andøy	< 10%	785
Frost Co Investor II AS	Oslo	< 10%	525
Renovation Group AS	Oslo	< 10%	471
Pilestredet 35 Holding AS	Oslo	< 10%	380
UNION Investeringselskap II AS	Oslo	< 10%	321
Spilder Brygge AS (tidl. UNION Eiendom 8)	Oslo	< 10%	270
UNION Investeringselskap AS	Oslo	< 10%	229
Arts AS	Oslo	< 10%	200
UNION Real Estate Fund III S.å.r.l. (GP)	Luxembourg	< 10%	132
UNION Real Estate Fund II S.å.r.l. (GP)	Luxembourg	< 10%	126
UNION Real Estate Fund IV S.å.r.l. (GP)	Luxembourg	< 10%	119
Aker Horizons ASA	Oslo	< 10%	119
Andeler Limited Partnership UREF II	Jersey	< 10%	92
Greenseveien 69 AS	Oslo	< 10%	67
UNION Drift Core AS	Oslo	79,1 %	62
UNION Investeringselskap V AS	Oslo	10,2 %	60
UNION Investeringselskap IV AS	Oslo	< 10%	43
UNION Investeringselskap URD AS	Oslo	< 10%	38
UNION Investeringselskap III AS	Oslo	< 10%	34
UNION Eiendomsinvest I AS	Oslo	68,0 %	30
UNION Eiendom 9 AS	Oslo	85,0 %	30
UNION Eiendom 10 AS	Oslo	85,0 %	30
UNION Eiendom 11 AS	Oslo	85,0 %	30
UNION Eiendom 12 AS	Oslo	85,0 %	30
UNION Eiendom 13 AS	Oslo	85,0 %	30
UNION Eiendom 14 AS	Oslo	85,0 %	30
UNION Eiendom 15 AS	Oslo	85,0 %	30
UNION Eiendom 16 AS	Oslo	85,0 %	30
UNION Eiendom 17 AS	Oslo	85,0 %	30
UNION Eiendom 18 AS	Oslo	85,0 %	30
UNION Eiendom 19 AS	Oslo	85,0 %	30
UNION Eiendom 20 AS	Oslo	85,0 %	30
UNION Real Estate Credit I AS	Oslo	76,5 %	30
UNION Drift Core Plus AS	Oslo	79,1 %	22
UNION Drift UREF III AS	Oslo	79,1 %	10
UNION Core Plus Fund I AS	Oslo	< 10%	10
Andeler Limited Partnership UREF	Jersey	< 10%	8
Arcane Crypto AB	Oslo	< 10%	0
Kalera PLC	Orlando	< 10%	0
Rush Entertainment Group AB	Solna	< 10%	0
Entertainment Invest AS	Oslo	14,3 %	0
Neonano AS	Oslo	< 10%	0
UNION Residential Development AS	Oslo	< 10%	0
UNION Real Estate Fund Holding AS	Oslo	< 10%	0
Sum investering i aksjer og andeler			225 230



UFO Holding AS

Noter 2023

Selskapet og konsernet har ingen eierposter i langsiktige aksjer og andeler som overstiger 10%, utover det som er spesifisert i noten. Markedsverdi på aksjer og andeler er vurdert til ikke å være lavere enn bokført verdi. UNION Eiendomsinvest I AS, UNION Eiendom 9 AS - UNION Eiendom 20 AS, og UNION Real Estate Credit I AS er indirekte datterselskap som er utelatt fra konsolideringen da eierandelen er anskaffet med sikte på midlertidig eie, og holdes i påvente av salg.

UNION Drift Core AS, UNION Drift Core Plus AS, UNION Drift UREF III AS og UNION Real Estate Credit I AS konsolideres ikke. Selskapene er utelatt fra konsolideringen da selskapene ikke har betydning for å bedømme konsernets stilling og resultat jfr regnskapsloven § 3-8.

Note 13 - Fordringer

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Kortsiktige fordringer				
Kundefordringer	0	0	8 345	7 347
Lån/Fordringer på selskap i samme konsern	277	0	0	0
Konsernbidrag	0	0	0	0
Utbytte	0	45 375	0	0
Kortsiktige og konvertible utlån	0	0	0	0
Påløpne inntekter	0	0	617	1 443
Påløpne renteinntekter	10 515	8 681	1 916	914
Forskuddsbetalte kostnader	0	0	3 631	830
Til gode merverdiavgift	0	0	1 507	398
Andre kortsiktige fordringer	9	0	2 415	2 167
Sum	10 801	54 056	18 431	13 099

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Langsiktige fordringer				
Aktiverte kostnader	0	0	0	516
Konvertible lån	0	0	0	0
Langsiktig lån til foretak i samme konsern	187 630	187 682	0	0
Lån til tilknyttet selskap	0	0	0	0
Selgerkreditt	14 360	19 360	14 360	20 422
Andre lån/Mellomværende nærstående parter	0	0	7 686	22 849
Sum	201 990	207 042	22 046	43 787

Selgerkreditt på kr 14,4 mill er til Amborg AS som eier 10% av aksjene i datterselskapet UNION Gruppen AS. Amborg AS er 100% eid av Endre Folge som er ansatt i UNION Gruppen AS.

Det foreligger kausjon til fordel for innovasjon Norge for aksjonærene i Flexistore AS med kr 4,3 mill. Dette er i forbindelse med konvertibelt utlån datterselskapet UFI AS har ytt til Flexistore pr 31.12.2023 på kr 5,0 mill.

Lån/Mellomværende nærstående parter er til selskapene UNION Investeringselskap III AS, UNION Investeringselskap IV AS, og UNION Investeringselskap V AS. Videre er det utlån til Flexistore AS og ADS-Tec Plc hvor datterselskapet UFI AS har eierandel på hhv 16,6% og 1,9%.



UFO Holding AS

Noter 2023

Note 14 - Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

NOK 1000	Anskaffelseskost	Antatt markedsverdi
Konsern		
Markedsbaserte aksjer	131 212	104 967
Markedsbaserte derivater	0	0
Sum markedsbaserte finansielle omløpsmidler	131 212	104 967

Markedsbaserte aksjer er notert på regulert marked og blir vurdert til markedsverdi jfr regnskapsloven § 5-8. Etter reglene i regnskapsloven og Børs- og verdipapirhandelsloven er aksjer omsatt på autorisert markeds plass som ikke er definert som regulert marked etter verdipapirhandelslovens § 2-7, klassifisert som ikke-markedsbaserte aksjer og vurdert etter laveste verdis prinsipp jfr regnskapslovens § 5-2.

Investeringsaktiviteten i UFI AS og UFI Capital AS består av en blanding av ulike egenkapitalinstrumenter. Målet er å oppnå en best mulig risikostjert 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 selskapene noen ganger kunne være short aksjer, eller gjennom derivatposisjoner kunne være long aksjer. For markedsbaserte finansielle omløpsmidler er rasjoalet å vise beholdningen, samtidig har selskapene 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 15 - Klientmidler og bundne bankinnskudd

Klientmidler

Konsernet oppbevarer klientmidler på egne bankkonti. Disse utgjør kr 0 mill pr. 31.12.2023. Klientmidler og klientansvar er i henhold til god regnskapsskikk ikke vist i regnskapet.

Skattetrekk

Av konsernets bankinnskudd pr 31.12.23 er kr 3,9 mill bundet til fordel for skyldig skattetrekk.

Marginsikkerhet

Av konsernets bankinnskudd pr 31.12.23 er kr 108,9 mill marginsikkerheter.

Terminer - Sikkerhet

Konsernet har inngått avtaler, forwards og terminer, som medfører at konsernet er fullt eksponert mot den økonomiske utviklingen i underliggende, som er notert på Oslo Børs. Ved utgangen av 2023 hadde konsernet eksponering på 2.075.597 aksjer i Andfjord Salmon AS.

Note 16 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Aksjekapital pr. 31.12.2023	300 000	kr. 1,00	kr. 300.000

Aksjonærer pr. 31.12.2023	Antall aksjer	Eierandel	Tilknytning
Max Eiendom AS	100 000	33 %	Styremedlem
Laboremus Invest AS	100 000	33 %	Styremedlem
Tersus AS	100 000	33 %	Styrelleder
Sum antall aksjer	300 000	100 %	



UFO Holding AS

Noter 2023

Note 17 - Egenkapitalbevegelse

NOK 1000	Aksje- kapital	Fond for urealisert Overkurs	gevinst	Annen egenkapital	Sum
Morselskap					
Egenkapital pr. 01.01.2023	300	74 133	0	229 700	304 133
Årsresultat	0	0	0	-19 032	-19 032
Utbytte	0	-30 000	0	0	-30 000
Egenkapital 31.12.2023	300	44 133	0	210 668	255 100

NOK 1000	Aksje- kapital	Fond for urealisert Overkurs	gevinst	Annen egenkapital	Sum
Konsern					
Egenkapital pr. 01.01.2023	300	74 133	0	196 656	271 088
Årsresultat	0	0	0	-45 978	-45 978
Utbytte	0	-30 000	0	-700	-30 700
Utbytte til minoriteter	0	0	0	0	0
Tilgang/(Avgang) minoriteter	0	0	0	2 406	2 406
Egenkapital 31.12.2023	300	44 133	0	152 384	196 816

NOK 1000	Majoritet	Minoritet	Sum egenkapital
Konsern			
Egenkapital pr. 01.01.2023	242 017	29 071	271 088
Årsresultat	-38 167	-7 812	-45 978
Utbytte	-30 000	0	-30 000
Tilgang/(Avgang) minoriteter	-5 891	7 598	1 706
Egenkapital 31.12.2023	167 959	28 857	196 816

Note 18 - Gjeld og pantstillelser

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Gjeld				
Gjeld til bank- og kredittinstitusjoner	207 309	207 309	237 309	437 309
Selgerkreditt	6 250	9 350	6 250	9 350
Annen langsiktig gjeld	0	0	7 003	39 715
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	0	0	0	0
Sum gjeld	213 559	216 659	250 562	486 374

Bokført verdi av pantsatte eiendeler				
Eiendom	0	0	0	212 250
Aksjer	253 265	258 753	225 230	172 310
Markedsbaserte finansielle omlopsmidler	0	0	104 967	72 183
Kundefordringer	0	0	8 404	7 469
Driftstilbehør	0	0	892	441
Sum bokført verdi av pantsatte eiendeler	253 265	258 753	339 493	464 653



UFO Holding AS

Noter 2023

Revolverende kredittfasilitet i UFO Holding AS fra DNB Bank ASA med løpetid på 3 år forfaller i februar 2026 og er regnskapsmessig klassifisert som langsiktig gjeld. Det er stilt sikkerhet for gjeld som UFO Holding AS har tatt opp i aksjer i UFO Holding AS, UFI AS og UNION Gruppen AS.

Selgerkreditt på kr 6,3 mili er knyttet til UFO Holding AS sitt erverv av 10,17% av aksjene i UNION Gruppen AS fra Chianti invest AS i mai 2021, og forfaller i to like avdrag med forfall 1. april 2024 og 1. april 2025. Selgerkreditten er klassifisert som langsiktig gjeld. Hovedstolen på selgerkreditten renteberegnes med en rente tilsvarende NIBOR 3 mnd pluss margin på 1%.

Gjeldsbrevlån i UREF IV Sponsor AS på MNOK 30 med løpetid på 5 år forfaller i sin helhet i desember 2027, og er regnskapsmessig klassifisert som annen langsiktig gjeld. UNION Gruppen AS sine aksjer i UREF IV Sponsor AS er pantsatt til fordel for gjelden i DNB. I tillegg er mellomværende i UREF IV Sponsor AS pantsatt til fordel for gjeld i DNB, samt at det er stilt selvskyldnerkausjon pålydende MNOK 30 fra morselskapet UFO Holding AS.

Gjeldsbrevlån i UREF III Sponsor AS fra Credit Suisse med løpetid 3 år forfaller i sin helhet i mars 2024, og er regnskapsmessig klassifisert som langsiktig gjeld.

Gjeldsbrevlån i UREF IV Sponsor AS fra Credit Suisse med løpetid 3,5 år forfaller i sin helhet i april 2026, og er regnskapsmessig klassifisert som annen langsiktig gjeld.

UNION Gruppen AS har for kassekredittavtale stilt førsteprioritets aksjepant i UNION Eiendomskapital UREF AS og UNION Forvaltning AS pålydende MNOK 45.

UNION Gruppen AS og datterselskapene har for kassekredittavtale stilt førsteprioritets factoringpant jfr panteloven § 4-10 pålydende MNOK 45. UNION Gruppen har stilt førsteprioritetspant i enkle pengekrav i låneavtale mellom UNION Gruppen AS og morselskapet UFO Holding AS.

Note 19 - Kortsiktig gjeld

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld	-11	95	8 262	3 366
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	0	0	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	0
Betalbar skatt	0	0	26 243	14 514
Skyldige offentlige avgifter	52	60	10 394	13 861
Skyldig lønn og feriepenger	82	125	9 999	53 650
Forskuddsbetalte inntekter	0	0	0	0
Påløpne kostnader	809	747	2 760	3 911
Avsetning for forpliktelser	0	0	42 465	14 255
Skyldig konsernbidrag og annen konsernintern gjeld	2 565	1 307	0	0
Utbytte	0	0	700	17 451
Kassekreditt	0	0	5 540	0
Lån for verdipapirhandel	0	0	80 912	0
Urealisert regnskapsmessig gevinst	0	0	0	24 622
Uoppgjorte handler	0	0	285	14 389
Annen kortsiktig gjeld	0	62	3 101	1 078
Sum	3 497	2 395	190 660	161 096

Lån for verdipapirhandel har sikkerhet i kjøpte verdipapirer.

Avsetning for forpliktelser knytter seg til underkurs på terminer pr 31.12. Urealisert regnskapsmessig gevinst knytter seg til salg av anleggsaksjer i 2021 hvor aksjene samme dag er kjøpt tilbake på termin. Regnskapsmessig anses det ikke å ha funnet sted en "reell transaksjon". Transaksjoner uten et reelt innhold skal ikke regnskapsføres ("kontinuitetsgjennomsjæring") jfr regnskapsloven § 4-1.



UFO Holding AS

Noter 2023

Note 20 - 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.

Note 21 - Transaksjoner med nærstående parter

Konserninterne lån løper til markedsmessige betingelser.

UFO Holding AS eier 85,0% av aksjene i UNION Gruppen AS. UNION Gruppen AS har i 2023 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.

UNION Gruppen AS selger aksjer i datterselskapene UREF IV Sponsor AS, UREC I Sponsor AS, URD Sponsor AS og UNION Eiendomsinvest I Sponsor AS. Transaksjonene skjer med selskap eid av ansatte i UNION Eiendoms kapital UREF AS. Aksjetransaksjonene er gjort på markedsmessige vilkår, og i tråd med Aksjonæravtaler for aksjeeie i de respektive selskap.

UFO Holding AS kjøper jfr aksjekjøpsavtale 23. april 2021 ytterligere 2,50% av aksjene i UNION Gruppen AS fra Chianti Invest AS for en kjøpesum på kr 6,5 mill. Overlevering av aksjene fant sted 28. april 2023. Chianti Invest AS er 100% eid av Hroar Nilsen som er ansatt i UNION Eiendoms kapital UREF AS. Aksjesalget er gjort på markedsmessige vilkår, og i tråd med Aksjonæravtaler for aksjeeie i selskapet.

Note 22 - Fortsatt drift

Det er under avleggelse av årsregnskapet ikke avdekket spesielle forhold. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede, og legger det til grunn for sin virksomhet.



Til generalforsamlingen i UFO Holding AS

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

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

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for UFO Holding AS som viser et underskudd i selskapsregnskapet på NOK 19 032 000 og et underskudd i konsernregnskapet på NOK 45 978 000. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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: DEFS-U-OYO2U-5ZCSO-36C13-PPL1G-100GP



Revisors beretning 2023 for UFO Holding AS

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 16. april 2024
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."

Lie, Per-Henning Schulz

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-16 15:56:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DEPSU-OYO2U-5ZCSO-36C13-PPL1G-100GP

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/validator>