



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 892 942  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PILESTREDET CO-INVESTOR AS  
Forretningsadresse: v/ Union Gruppen AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jannecke Vinjum  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2021



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 951 966	2 125 910
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 951 966</b>	<b>2 125 910</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	582 243	971 699
<b>Sum kostnader</b>		<b>582 243</b>	<b>971 699</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 369 724</b>	<b>1 154 211</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		5 977 029	
Annen renteinntekt	2	34	280
Annen finansinntekt	2		
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 977 063</b>	<b>280</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	3 594	53
Annen rentekostnad	2		
Annen finanskostnad	2	3 043	1 389
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 637</b>	<b>1 442</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 970 426</b>	<b>-1 162</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	3	<b>18 340 150</b>	<b>1 153 049</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>18 340 150</b>	<b>1 153 049</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>18 340 150</b>	<b>1 153 049</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>18 340 150</b>	<b>1 153 049</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>18 340 150</b>	<b>1 153 049</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Overført fra fond for vurderingsforskjeller		12 951 966	
Udekket tap	8	972 861	
Avsatt til annen egenkapital		4 415 323	1 153 049
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>18 340 150</b>	<b>1 153 049</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>			
Investering i datterselskap	4	182 485 068	169 533 102
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Lån til foretak i samme konsern	6		
Investeringer i tilknyttet selskap	4		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>182 485 068</b>	<b>169 533 102</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>182 485 068</b>	<b>169 533 102</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Kundefordringer	6		
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	128 010	66 434
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>128 010</b>	<b>66 434</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>128 010</b>	<b>66 434</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>182 613 078</b>	<b>169 599 536</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	1 683 154	1 683 154
Overkurs		161 425 196	166 632 225



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen innskutt egenkapital	8	-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>163 102 780</b>	<b>168 309 809</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	8	15 077 876	2 125 910
Annen egenkapital	8	4 415 323	-972 861
Udekket tap	8		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>19 493 199</b>	<b>1 153 049</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>182 595 979</b>	<b>169 462 858</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6	11 250	
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	6		
Annen kortsiktig gjeld	6	5 849	136 678
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 099</b>	<b>136 678</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 099</b>	<b>136 678</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>182 613 078</b>	<b>169 599 536</b>



## Pilestredet Co-Investor AS

Org. nr. 921 892 942

### ÅRSBERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 2020

#### Virksomhetens art

Selskapet ble etablert i 2018 og er registrert som et alternativt investeringsfond, med formål å investere i fast eiendom sammen med UNION Core Plus Fund I Holding AS («Fondet»). Selskapet og Fondet forvaltes av UNION Eiendomskapital UREF AS.

Fondet investerte i 2019 i Pilestredet 35 beliggende i Oslo.

#### Redegjørelse for fortsatt drift

Selskapets økonomiske og finansielle stilling er god, og Selskapet står godt rustet til å møte kommende utfordringer. Årsoppgjøret er således i henhold til regnskapsloven § 3-3a avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

#### Økonomi

Pr 31.12.2020 har Selskapet utstedt 1 683 154 aksjer. Selskapet hadde i 2020 et overskudd på NOK 18 340 148. Driftsresultatet for selskapet var på NOK 12 951 679 for 2020.

Totalkapitalen var ved utgangen av året på NOK 182 613 076 sammenlignet med NOK 169 599 536 pr 31.12.2019. Egenkapitalandelen per 31.12.2020 var 99,99%, sammenlignet med 99,99% pr 31.12.2019.

Selskapets årsoverskudd utgjør NOK 18 340 148 og er disponert som følger:

Fond til vurderingsforskjeller	NOK	12 951 966
Udekket tap	NOK	5 388 182
Sum overføringer	NOK	18 340 148

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap, balanse og kontantstrømoppstilling, med tilhørende noter, et riktig uttrykk for selskapets stilling og resultatet av virksomheten for regnskapsåret 2020. Styret foreslår at det fremlagte regnskap fastsettes som selskapets resultatregnskap og balanse for 2020.

#### Koronavirus utbrudd (COVID-19) ("Koronavirus")

Styret har sammen med forvalter gjort en vurdering av de potensielle effektene Koronavirus kan ha på de underliggende eiendelene eid av Fondet.

Når det gjelder eiendomsmarkedet så har ikke Koronaviruset hatt store innvirkning på verddivurderingene som ligger til grunn for avleggelsen av årsregnskapet. Skulle situasjonen vedvare anses det som en reell risiko at virksomheten kan påvirkes negativt som følge av blant annet likviditetsutfordringer hos leietakere, påvirkning på virkelig verdi på eiendommen og eventuelle konkurser hos leverandører og samarbeidspartnere. Styret følger situasjonen nøye og har blant annet bedt forvalter om å kartlegge alle leietakeres behov og utfordringer, for å kunne tilrettelegge for tiltak på både kort og lang sikt for å sikre selskapets verdier.



## Miljø, likestilling og forskning

Selskapet forurensrer ikke det ytre miljø utover det som er normalt for den virksomheten selskapet driver. Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2020 og forskjellsbehandler ikke kvinner og menn, og det vurderes at likestilling er tilfredsstillende ivaretatt. Selskapet har ingen forskningsaktiviteter.

## Marked og fremtidsutsikter

Verdiutviklingen på Fondets eiendomsselskap Pilestredet 35 Holding AS er knyttet til utviklingen i makroøkonomiske faktorer, men også et fortsatt behov for robuste undervisningsenheter. Styret forventer derfor at Fondets leietaker fortsatt vil være stabil.

## Finansiell risiko

### Markedsrisiko

Selskapet er lite eksponert for endringer i valutakurser.

Selskapet er i investerings- og salgøyemed eksponert for endringer i rentenivået, da dette påvirker yelden og finanskostnadene.

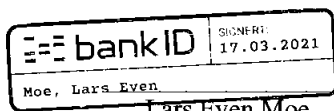
### Kreditt- og likviditetsrisiko

Styret anser kreditt- og likviditetssituasjonen som tilfredsstillende.

Utover det som framgår av årsregnskapet og årsberetningen kjenner styret ikke til markeds- eller prisforhold som har betydning for vurderingen av selskapets stilling og resultat.

For øvrig er det ikke inntruffet forhold som det ikke er tatt hensyn til i årsoppgjøret og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Oslo, 1 mars 2021



Lars Even Moe  
Styrets leder



Johan Kristian Sekkenes  
Johan Hamre  
styremedlem



Jannecke Vinjum  
styremedlem



## Pilestredet Co-Investor AS Resultatregnskap

	Note	2020	26.11.2018- 31.12.2019
Andel av netto overskudd/underskudd i tilknyttet selskap	2	12 951 966	2 125 910
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>12 951 966</b>	<b>2 125 910</b>
Andre driftskostnader	3	-585 287	-971 699
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 366 679</b>	<b>1 154 211</b>
Inntekter fra tilknyttede selskaper	4	5 977 029	-
Andre inntekter	4	34	280
Rentekostnader til tilknyttet selskap	4	-3 594	-53
Finanskostnader	4	0	-1 389
Resultat av finansposter		5 973 469	-1 162
<b>Resultat før skatt</b>		<b>18 340 148</b>	<b>1 153 049</b>
Skattekostnad	5	-	-
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>18 340 148</b>	<b>1 153 049</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>18 340 148</b>	<b>1 153 049</b>
<b>Oppstilling av totalresultat</b>			
	Note	2020	26.11.2018- 31.12.2019
Årets resultat		18 340 148	1 153 049
<b>Sum andre inntekter og kostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>18 340 148</b>	<b>1 153 049</b>

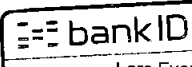


## Pilestredet Co-Investor AS

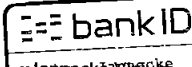
Balanse pr. 31 desember

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttede selskaper	2,6	182 485 066	169 533 102
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>182 485 066</b>	<b>169 533 102</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kontanter og kontantekvivalenter	6,8	128 010	66 434
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>128 010</b>	<b>66 434</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>182 613 076</b>	<b>169 599 536</b>
<b>GJELD OG EGENKAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	1 683 154	1 683 154
Overkurs		161 425 196	166 632 225
Innskutt annen egenkapital		-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>163 102 780</b>	<b>168 309 809</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond til vurderingsforskjeller		15 077 876	2 125 910
Annen egenkapital		4 415 321	-972 861
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>19 493 197</b>	<b>1 153 049</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>182 595 977</b>	<b>169 462 858</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld	6	17 099	136 678
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 099</b>	<b>136 678</b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>182 613 076</b>	<b>169 599 536</b>

Totalresultat  
01.03.2021

 bankID  
SIGNERT: 17.03.2021  
Moe, Lars Even Moe  
Styreleder

 bankID  
SIGNERT: 17.03.2021  
Johannessen, Kjetil  
Styremedlem

 bankID  
SIGNERT: 17.03.2021  
Vannecke, Vinbjørn  
Styremedlem



## Pilestredet Co-Investor AS

Oppstilling over kontantstrømmer

	Note	2020	2019
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>18 340 148</b>	<b>1 153 049</b>
Verdiendring av investeringer		-12 951 966	-2 125 910
Endringer i annen kortsiktig gjeld		-186 011	101 108
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>5 202 171</b>	<b>-871 753</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>			
Kjøp av andre finansielle anleggsmidler	2,6	0	-167 407 192
<b>Netto kontantstrøm fra (brukt i) investeringsaktiviteter</b>		<b>0</b>	<b>-167 407 192</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetaling av egenkapital		0	168 285 379
Utbytte betalt til kontrollerende eierinteresser		-5 207 029	-
<b>Netto kontantstrøm fra (brukt i) finansieringsaktiviteter</b>		<b>-5 207 029</b>	<b>168 285 379</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>61 576</b>	<b>36 434</b>
Kontanter og kontantekvivalenter i begynnelsen av året		66 434	30 000
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved årets slutt</b>		<b>128 010</b>	<b>66 434</b>



## Oppstilling av endringer i egenkapitalen

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Fond til vurderings- forskjeller	Udekket tap	Sum annen egenkapital
<b>Egenkapital pr. 01.01.2020:</b>	1 683 154	166 632 225	-5 570	2 125 910	-972 861	167 336 948
Resultat for perioden				12 951 966	5 388 182	18 340 148
Tilleggsutbytte		-5 207 029				-5 207 029
<b>Egenkapital pr. 31.12.2020</b>	<b>1 683 154</b>	<b>161 425 196</b>	<b>-5 570</b>	<b>15 077 876</b>	<b>4 415 321</b>	<b>182 595 977</b>



## Note 2 Investeringer i tilknyttede selskap

I henhold til IFRS 13, er informasjon nødvendig for finansielle instrumenter som i regnskapet er vurdert til virkelig verdi.

Dette krever informasjon av måling av virkelig verdi etter nivå etter følgende målehierarki for virkelig verdi.

- Nivå 1 måling av virkelig verdi hvor prisen hentet fra noterte papirer (ikke justert) på en aktiv markedsplass med identiske eiendeler og forpliktelser.
- Nivå 2 måling av virkelig verdi som er hentet fra andre kilder enn noterte priser som i nivå 1 som er observerbare for den eiendelen eller forpliktelsen, enten direkte (som i en pris) og indirekte (dvs avledet fra priser).
- Nivå 3 måling av virkelig verdi hvor verdien er hentet via verdsettelsesteknikker som inkluderer kilder for eiendeler eller forpliktelser som ikke er basert på observerbar markeddata (dvs. ikke observerbare kilder).

Følgende gir en analyse av finansielle instrumenter som måles etter førstegangsinnregning til virkelig verdi gruppert i nivå 1 til 3 basert på i hvilken grad virkelig verdi er observerbar.

Det var ingen overføring mellom nivåen i perioden.

### Virkelig verdi av investeringer i tilknyttede selskaper

Det tilknyttede selskapets eneste hensikt er å eie datterselskaper. Eventuelle andre eiendeler eller forpliktelser det tilknyttede selskapet kan ha vil for det meste bestå av kontanter og kontant ekvivalenter og kortsiktig gjeld og fordringer, og virkelig verdi av disse elementene er forventet å ha tilnærmet lik nominell eller pålydende.

Verdsettelsesmetoden for måling av virkelig verdi i tilknyttet selskap er en juster netto eiendelsmetode, hvor virkelig verdi av hovedeiendelen er målt basert på en inntektstilnærming, og virkelig verdi til det tilknyttede selskapet er estimert med justering for andre eiendeler og forpliktelser.

Sammendrag av nivå 3 virkelig verdi målinger for tilknyttede selskaper:

Balanse per 1 januar 2020	169 533 102
Endringer i virkelig verdi	12 951 966
<b>Balanse per 31. desember 2020</b>	<b>182 485 068</b>

Eneste tilknyttet selskap er en 30,16% andel i Pilestredet 35 Holding A, et selskap med lokaler i Oslo. Pilestredet 35 Holding AS eier 100% av Pilestredet 35 AS.

Tilknyttet selskap er bokført etter egenkapitalmetoden, som tilsvarer virkelig verdi, i regnskapet.

Tabellen under viser et sammendrag av finansiell informasjon fra tilknyttet selskap. Informasjonen som oppgitt er basert på konsolidering etter NGAAP for tilknyttet selskap. Informasjonen er endret for å gjenspeile justeringer foretatt av selskapet ved bruk av egenkapitalmetoden, inkludert justeringer av virkelig verdi og modifikasjoner for forskjeller i regnskapsprinsipper.

Dette er konsoliderte tall basert på 100% og ikke justert for eierperiode eller eierandel.

	Pilestredet 35 Holding AS	
	2020	2019
Driftsresultat	116 842 373	26 497 209
Netto finansposter	-43 457 931	-6 931 967
Resultat før skatt	73 384 442	19 565 242
Skattekostnad	-13 307 441	-2 689 906
<b>Totalresultat</b>	<b>60 077 001</b>	<b>16 875 336</b>
Omløpsmidler	18 375 172	31 776 778
Anleggsmidler	1 257 106 573	1 167 081 552
Kortsiktig gjeld	37 427 814	17 056 025
Langsiktig gjeld	632 997 347	619 689 906
<b>Egenkapital</b>	<b>605 056 584</b>	<b>562 112 398</b>
Selskapets aksjer i %	30,16 %	30,16 %
Bokført verdi	182 485 066	169 533 099

Det er ingen spesielle vesentlige begrensninger på det tilknyttede selskapets even til å overføre midler fra selskapet i form av utbytte eller tilbakebetalte lån eller forskudd.

Pilestredet 35 Holding AS har ingen betingede forpliktelser eller kapitalforpliktelser pr 31.12.2020.

## Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.m

Selskapet har ikke noen ansatte i regnskapsåret, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. En slik Det er ikke gitt lån/sikkerhetstillegg til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2020	2019
Lovpålagt revisjon	29 375	8 125
Andre tjenester utenfor revisjon	64 000	55 462
<b>Totalt</b>	<b>93 375</b>	<b>63 587</b>

Merverdiavgift er inkludert i honoraret.



## Note 4 - Finansinntekter og finanskostnader

	2020	2019
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>		
Inntekter fra tilknyttede selskaper	5 977 029	
Annen finansinntekt	34	280
Rentekost fra tilknyttede selskaper	3 594	53
Annen finanskostnad	-	1 389
<b>Netto finansposter</b>	<b>5 973 469</b>	<b>-1 162</b>

## Note 5 Skatt

### Årets skattekostnad

	2020	2019
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Ordinært resultat før skatt	18 340 148	1 153 049
Permanente forskjeller	-18 928 995	-2 125 910
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-588 847</b>	<b>-972 861</b>

### Resultatført skatt på ordinært resultat

Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt	-	-
<b>Kostnad ved skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Avstemming av effektiv skattesats

	2020	2019
22% skatt av resultat før skatt	4 034 833	253 671
22% av permanente forskjeller	-4 164 379	-467 700
<b>Beregnet skattekostnad</b>	<b>-129 546</b>	<b>-214 029</b>

Effektiv skattesats	-0,71 %	-18,56 %
---------------------	---------	----------

Skatteeffekten av midlerdige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler spesifisert i typer av midlerdige forskjeller:

Fra inntektsåret 2020 er skattesatsen på alminnelig inntekt i Norge redusert til 22 prosent.

### Forpliktelse og eiendeler ved utsatt skatt:

	2020	2019	Endringer
<b>Eiendeler ved utsatt skatt</b>			
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 567 276	-978 431	588 845
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 567 276	978 431	-588 845
<b>Eiendeler ved utsatt skatt – brutto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Utsatt skattefordel (22%)

	-	-	-
--	---	---	---

Utsatt skattefordel er ikke balanseført.

## Note 6 Bokført verdi og virkelig verdi av finansielle instrumenter

Følgende tabell gir informasjon om bokført verdi og virkelig verdi for alle klasser av finansielle instrumenter.

<b>Finansielle instrumenter - langsiktig</b>	2020	2019
<b>Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet</b>		
Investeringer i tilknyttet selskap	182 485 068	169 533 102
<b>Totale langsiktige finansielle eiendeler</b>	<b>182 485 068</b>	<b>169 533 102</b>

<b>Finansielle instrumenter - kortsiktig</b>	2020	2019
<b>Lån og fordringere holdt til amortisert kost</b>		
Kontant og kontant ekvivalenter	128 010	66 434
<b>Totale langsiktige finansielle eiendeler</b>	<b>128 010</b>	<b>66 434</b>

<b>Finansielle forpliktelser - kortsiktig</b>	2020	2019
<b>Finansielle forpliktelser etter amortisert kost</b>		
Annen kortsiktig gjeld	17 099	136 678
<b>Totale langsiktige finansielle eiendeler</b>	<b>17 099</b>	<b>136 678</b>

Virkelig verdi for alle "lån og fordringere holdt til amortisert kost", "kontant og kontant ekvivalenter", og all kortsiktig "finansielle fordringere holdt til amortisert kost" er forventet å ha tilnærmet lik bokført verdi gitt kortsiktige horisont for disse finansielle instrumentene.

Totale bokførte verdier for langsiktige "finansielle forpliktelser målt til amortisert kost" er rimelig tilnærming til virkelig verdi ved årsslutt.



## Note 7 Nærstående parter

Det har ikke vært vesentlige transaksjoner med nærstående parter i 2020.

## Note 8 Bundne midler

Det er ingen bundne midler i selskapet.

## Note 9 Aksjekapital, aksjonærinformasjon og utbytte

	2020
Ordinære aksjer, pålydende NOK 1	1 664 027
Sponsor aksjer, pålydende NOK 1	19 127
<b>Totalt antall ordinære aksjer</b>	<b>1 683 154</b>

Ordinære aksjer gir ikke stemmerett ved styrevalg.

Sponsoraksjer gir stemmerett ved styrevalg, men ikke rett til utbytte eller annen utdeling fra selskapet utover utdeling av innbetalt kapital ved oppløsning av selskapet.

Oversikt over aksjonærene pr 31.12.20:

	Antall aksjer:	Type Aksje	Eierandel:
Spleismark Handel AS	832 013	Ordinære	49,43 %
Farvatn Capital AS	478 168	Ordinære	28,41 %
Aakvik Holding AS	95 634	Ordinære	5,68 %
Seamt Invest AS	95 634	Ordinære	5,68 %
Nistulå 3 AS	47 817	Ordinære	2,84 %
Sjømennenes Hus Eiendom AS	47 817	Ordinære	2,84 %
Ufi AS	47 817	Ordinære	2,84 %
Sjøoffiserenes Hus AS	19 127	Ordinære	1,14 %
UCP Sponsor AS	19 127	Sponsor	1,14 %
<b>Sum</b>	<b>1 683 154</b>		<b>100 %</b>

### Akjer holdt av medlemmer av styre\*

	Stilling	2020
Lars Even Moe	Styreleder	1,88 %
<b>Totalt antall ordinære aksjer</b>		<b>0</b>

\* Aksjene er eid indirekte gjennom eierskap i UCP Sponsor AS gjennom private holdingselskaper. UCP Sponsor AS eier aksjer direkte i Pilestredet Co-investor AS.

## Utbytte

	2020		2019	
<b>Godkjent og utbetalt utbytte</b>	<b>NOK per aksje</b>	<b>Total</b>	<b>NOK per aksje</b>	<b>Total</b>
Ordinære aksjer				
Totalt godkjent og utbetalt utbytte	3,09		-	
Sponsor aksjer				
Totalt godkjent og utbetalt utbytte	3,09		-	
<b>Totalt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Note 10 Fortsatt drift / Hendelser etter balansedag

Styret bekrefter at årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

Det er gjort en risikovurdering av selskapets virksomhet på bakgrunn av samfunnspåvirkninger som følge av Covid 19. Vi anser det som lav risiko at virksomheten vil påvirkes negativt av situasjonen grunnet leietagers virksomhet og betalingsevne. Det er på Det er under avleggelse av regnskapet ikke observert noen konkrete negative konsekvenser for virksomheten.

Covid 19 anses som en hendelse etter balansedagen uten regnskapsmessig påvirkning. Ingen av selskapets eiendeler eller forpliktelser er påvirket av hendelsen pr. 31.12.2020.

## Note 11 Finansiell risiko

Pilestredet Co-Investor AS vil gjennom de underliggende investeringene være eksponert for ulike typer markedsrisiko. De viktigste typene av risiko vil være eiendomsrisiko, kredittisiko og likviditetsrisiko.

### Eiendomsrisiko

Risiko for at avkastningskravet til investorene øker, hvilket vil påvirke markedsverdien til investeringene negativt. Fondet har videre underliggende eksponering mot utviklingen i den generelle økonomien og mot balansen i utleiemarkedet for næringsseiendom.

### Kredittisiko

Risiko for tap som følge av motparters manglende betalings-/oppgjørsevne, i hovedsak motpartsrisiko på leietagere. Underliggende selskap søker å redusere motpartsrisiko på leietagere gjennom betydelig andel statlige og kommunale leietagere, og ved å etablere sikkerhet i form av depositum og bankgaranti for ikke-offentlige leietagere. Underliggende selskap er også eksponert for kredittisiko gjennom innskudd i bank. Med større forretningsbanker som motparter oppleves kredittisikoen som begrenset.

### Likviditetsrisiko

Risiko for ikke å være i stand til å møte betalingsforpliktelser ved forfall. Ettersom investeringene er finansiert 100 prosent med egenkapital, har fondet normalt sett begrenset med betalingsforpliktelser. Fondet har etablert likviditetsmessig buffer gjennom arbeidskapital innestående på bankkonto.



Alle investeringer og samtlige inntekter og kostnader er i NOK. Fondet skal derfor ikke være eksponert for valutarisiko.

## Note 12 Alternative investeringsfond opplysninger

### Godtgjørelse til forvalter

Pilestredet Co-Investor AS forvaltes av UNION Eiendomskapital UREF AS. Siden UNION Eiendomskapital UREF AS også forvalter andre fond, så vil forvalters kompensasjon også være et resultat av å forvalte disse fondene. I 2020 mottok de ansatte i forvaltningsselskapet totalt NOK 46 627 689 som godtgjørelse (inkludert fast og variabel godtgjørelse). Ledelsen i forvaltningsselskapet mottok totalt NOK 16 357 144 som godtgjørelse (inkludert fast og variabel godtgjørelse). Endelig variabel godtgjørelse for ledende ansatte vil vedtas av selskapets styre etter at årsregnskapet er godkjent. Godtgjørelsen belastes 2020-årsregnskapet.

### Årsrapport, opplysninger til investorer og rapportering til kompetente myndigheter

Tabellen nedenfor gir informasjon om de direkte og indirekte kostnadene, hvor kolonnen "direkte kostnader" illustrerer kostnadene som kostnadsføres i Pilestredet Co Investor AS og kolonnen "indirekte kostnader" illustrerer Pilestredet Co Investor sin andel av kostnadene i henhold til eierandel, i konsernregnskapet (hvor Pilestredet Holding AS).

	Direkte kostnader		Indirekte kostnader	
	2020	2019	2020	2019
Revisjonshonorar	93 375	63 587	27 562	36 330
Forvaltningshonorar			1 724 098	715 467
Andre honorarer			706 081	224 213
Andre driftskostnader	491 912	908 112	2 895 527	926 232
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>585 287</b>	<b>971 699</b>	<b>5 353 268</b>	<b>1 902 242</b>



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Pilestredet Co-Investor 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 Pilestredet Co-Investor AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

#### 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.

#### Øvrig informasjon

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

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

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

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

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

## 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: A1PTX-6UJYH-4XHQU-0YLZE-B1P5Z-KEU3E



Revisors beretning 2020 for Pilestredet Co-Investor AS

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

**Uttalelse om andre lovmessige krav**

*Konklusjon om årsberetningen*

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

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 18. mars 2021  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: A1PTX-6U1YH-4XHQU-0YLZE-B1P5Z-KEU3E



# 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

2021-03-19 07:42:53Z



Penneo Dokumentnøkkel: APTX-6UJYH-4XHQU-0YLZE-BTP5Z-KEU3E

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>