



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 901 281  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UNION EIENDOMSINVEST NORGE AS  
Forretningsadresse: Bolette brygge 1  
0252 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
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: Hege Rebård  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*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, 02.05.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Gevinst v/salg av aksjer/eiendom	2	36 366 000	31 140 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>36 366 000</b>	<b>31 140 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	6	2 086 000	-387 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 086 000</b>	<b>-387 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>34 280 000</b>	<b>31 527 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		55 000
Annen renteinntekt	3	57 000	406 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>57 000</b>	<b>461 000</b>
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		5 478 000	42 005 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 478 000</b>	<b>42 005 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 421 000</b>	<b>-41 544 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>28 859 000</b>	<b>-10 017 000</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>28 859 000</b>	<b>-10 017 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>28 859 000</b>	<b>-10 017 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra annen innskutt egenkapital			-13 254 000
Utbytte		44 237 000	49 427 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-15 378 000	-46 190 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>28 859 000</b>	<b>-10 017 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9,12	19 786 000	16 561 000
Investeringer i tilknyttet selskap	9	24 500 000	39 081 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>44 286 000</b>	<b>55 642 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>44 286 000</b>	<b>55 642 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		12 784 000	23 147 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>12 784 000</b>	<b>23 147 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>12 784 000</b>	<b>23 147 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>57 070 000</b>	<b>78 789 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	24 713 000	24 713 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 713 000</b>	<b>24 713 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 368 000	25 746 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 368 000</b>	<b>25 746 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>35 081 000</b>	<b>50 459 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Utbytte	8	13 345 000	
Annen kortsiktig gjeld	4	8 643 000	28 330 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 988 000</b>	<b>28 330 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 988 000</b>	<b>28 330 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>57 069 000</b>	<b>78 789 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	1	16 885 000	76 501 000
Gevinst v/salg av aksjer/eiendom	2	42 246 000	30 890 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>59 131 000</b>	<b>107 391 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Ordinære avskrivninger	5	3 466 000	9 138 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		114 797 000
Annen driftskostnad	6	4 541 000	5 048 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 007 000</b>	<b>128 983 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>51 124 000</b>	<b>-21 592 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultatandel tilknyttet selskap	3	1 067 000	192 000
Annen renteinntekt	3	79 000	759 000
Reversering av tidligere års nedskrivning		11 329 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 475 000</b>	<b>951 000</b>
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		8 703 000	11 131 000
Annen rentekostnad	3	4 966 000	15 085 000
Annen finanskostnad	3	64 000	1 276 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 733 000</b>	<b>27 492 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 258 000</b>	<b>-26 541 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>49 866 000</b>	<b>-48 133 000</b>
Skattekostnad	10	542 000	9 475 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>49 324 000</b>	<b>-57 608 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>49 324 000</b>	<b>-57 608 000</b>
Minoritetsinteresser		8 214 000	-37 332 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>41 110 000</b>	<b>-20 276 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	10	3 647 000	2 673 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 647 000</b>	<b>2 673 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger	5,12	185 147 000	175 606 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>185 147 000</b>	<b>175 606 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	21 060 000	28 696 000
Andre fordringer		64 000	96 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>21 124 000</b>	<b>28 792 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>209 918 000</b>	<b>207 071 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		125 000	225 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>125 000</b>	<b>225 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		19 523 000	27 489 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>19 523 000</b>	<b>27 489 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 648 000</b>	<b>27 714 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>229 566 000</b>	<b>234 785 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	24 713 000	24 713 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 713 000</b>	<b>24 713 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		12 208 000	15 335 000
Minoritetsinteresser		30 147 000	21 933 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>42 355 000</b>	<b>37 268 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>67 068 000</b>	<b>61 981 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,12, 14	137 705 000	142 077 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>137 705 000</b>	<b>142 077 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>137 705 000</b>	<b>142 077 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	10	1 516 000	1 463 000
Utbytte	8	13 345 000	
Annen kortsiktig gjeld	4	9 932 000	29 264 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 793 000</b>	<b>30 727 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>162 498 000</b>	<b>172 804 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>229 566 000</b>	<b>234 785 000</b>



# UEN

UNION Eiendomsinvest Norge AS

## Konsernregnskap 2017

Årsregnskap

Konsern- og selskapsregnskap

Kontantstrømsanalyse

Noter

Revisjonsberetning



## UNION Eiendomsinvest Norge AS

Årsberetning for år 2017

### Virksomhetens art

UNION Eiendomsinvest Norge AS ble stiftet 9. desember 2009. Virksomheten drives fra Oslo og selskapet og konsernet har ingen ansatte utover daglig leder.

UNION Eiendomsinvest Norge AS skal i hovedsak investere i kontor-, handel/kjøpesenter- og lager/industrieiendommer som gir en løpende avkastning. Målsettingen er å forvalte en diversifisert eiendomsportefølje i ulike eiendoms segmenter for å skape en konkurransedyktig risikostjert avkastning til selskapets aksjonærer.

Investeringsvirksomheten gjennom 2017 er gjort med utgangspunkt i UNION Eiendomsinvest Norge AS sin investeringsstrategi og investeringsbeslutninger fastsatt av styret. Forvaltningen av eiendomsporteføljen utføres av UNION Eiendomsinvest Norge AS, basert på en forvaltningsavtale inngått mellom UNION Eiendomsinvest Norge AS og UNION Eiendomsinvest Norge AS. Styret i selskapet har gjennom 2017 i tillegg til å følge opp investeringsstrategien hatt hovedfokus på å sikre at forvalter utfører sine oppgaver som beskrevet i forvaltningsavtalen. For oversikt over forvalters honorarer henvises det til note 15 i årsregnskapet.

UNION Eiendomsinvest Norge AS er i en avviklingsfase og fokus er på aktiv forvaltning av gjenværende eiendommer og avhending av disse. Selskapets eiendomsportefølje er normert til å være avviklet innen utgangen av 2018. I avviklingsfasen markedsfører forvalter eiendomsporteføljen for ulike potensielle kjøpere av eiendom med sikte på å realisere verdiene i selskapet til priser som sikrer den forventede avkastningen til investorene. Selskapets styre følger imidlertid opp forvalter i denne prosessen og vurderer løpende en forlengning av levetiden på fondet for å sikre hensiktsmessig salg av eiendommer og avvikling av selskapet. Hvis styret vurderer å forlenge avviklingsfasen, vil det bli kalt inn til en ekstraordinær generalforsamling hvor selskapets aksjonærer vil få ta stilling til en slik beslutning.

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede og at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet. UNION Eiendomsinvest Norge AS er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

### Status og resultat

Per 31.12.2017 var det tegnet aksjer i UNION Eiendomsinvest Norge AS for samlet TNOK 267 755. Det er gjennomført en utbetaling fra selskapet i løpet av 2017 på totalt TNOK 30 892. Totalt er TNOK 307 151, tilsvarende NOK 12,43 pr aksje, tilbakebetalt til aksjonærene så langt i fondets levetid. UNION Eiendomsinvest Norge AS er ved årsskiftet investert i 4 eiendommer, hvorav en eiendom er solgt i 2018. Samlet har porteføljen et areal på 44 592 m<sup>2</sup>. Bruttoleie for porteføljen er ca. TNOK 55 497 og gjennomsnittlig vektet leietid på leiekontraktene er 5,9 år. Eiendomsinvesteringene er belånt, og selskapets gjennomsnittlige belåningsgrad er 69 % av eiendomsverdi.

Ved inngangen til 2017 hadde selskapet 5 eiendommer i porteføljen. I september 2017 ble Grev Wedels Plass 7 solgt med en regnskapsmessig gevinst på TNOK 36 366 for morselskapet, og TNOK 42 246 for konsernet. Av de 4 gjenværende eiendommene ble Buråsen Syd solgt i april 2018, mens Stavanger-eiendommene Østervåg 7, Forusparken og Kanalsletta fremdeles er i selskapets eie. Av de 3 gjenværende løpende eiendommene er eiendommen Kanalsletta skrevet ned til 0 i morselskapet og konsernet. Østervåg 7 og Forusparken har, basert på siste verddivurderinger, merverdier i forhold til bokført verdi i årsregnskapet.

UNION Eiendomsinvest Norge AS (morselskapet) fikk i 2017 et positivt driftsresultat på TNOK 28 802, mens konsernet fikk et positivt driftsresultat på TNOK 53 750.

Resultat før skatt ble TNOK 28 859 for morselskapet, mens det for konsernet ble et resultat før skatt på TNOK 49 866. Årsresultatet ble TNOK 28 859 for morselskapet og TNOK 49 324 for konsernet.

Styret i UNION Eiendomsinvest Norge AS foreslår at årets overskudd i morselskapet disponeres som følger:

Tilleggsutbytte	-TNOK	30 892
Foreslått utbytte	-TNOK	13 345
Overført fra annen egenkapital	TNOK	15 378

Selskapets likvide midler er plassert i bank og vurderes å ha lav risiko. Per 31.12.2017 hadde morselskapet en bankbeholdning på TNOK 12 784. Tilsvarende beløp for konsernet var TNOK 19 523.

Morselskapets total kapital pr. 31.12.2017 var på TNOK 57 070. Av dette var 0 prosent langsiktig gjeld og 15,15 prosent kortsiktig gjeld. Egenkapitalandelen var på 84,85 prosent.



Konsernets totalkapital pr. 31.12.2017 var på TNOK 229 566. Av dette var 59,99 prosent langsiktig gjeld og 4,99 prosent kortsiktig gjeld. Egenkapitalandelen for konsernet var på 35,03 prosent.

## **Miljø**

Selskapet og konsernet forurenser ikke det ytre miljø utover det som er normalt for den virksomhet konsernet driver. Eventuelt avfall og utslipp som oppstår ved drift og bebygning blir behandlet etter gjeldende lover og regler.

Konsernet bestreber likestilling. Styret består av 4 personer, hvorav et medlem er kvinne. Styrets leder er en mann.

Selskapet og konsernet har ikke ansatte utover daglig leder.

## **Hendelser etter regnskapsårets avslutning.**

Eiendommen Buråsen Syd ble solgt med oppgjør den 12. april 2018. Eiendommen ble solgt med en regnskapsmessig gevinst på TNOK 2 288 som først vil få effekt på årsregnskapet for 2018.

## **Finansiell risiko**

### Markedsrisiko

Selskapet vil være eksponert for effekter knyttet til makroøkonomiske konjunkturer og lokale markedsforhold. Dette vil kunne gi endringer i leienivåer, utleie grad og verdien på eiendommene.

UNION Eiendomsinvest Norge AS (konsern) er eksponert mot endringer i rentenivået. Samlet gjeld til kredittinstitusjoner i UNION Eiendomsinvest Norge AS (konsern) er per 31.12.2017 på TNOK 137 705. Av total gjeld til kredittinstitusjoner var 23,04 prosent av låneporteføljen rentesikret med en gjenstående løpetid på rentesikringsinstrumentene på 1,79 år. Gjennomsnittlig rente på låneporteføljen var per 31.12.2017 på ca. 3,45 prosent (inkludert lånemargin). 3,17 prosent av låneporteføljen har forfall i 2018, 47,26 prosent har forfall i 2019, 2,18 prosent har forfall i 2020 og resterende 47,38 prosent av låneporteføljen har forfall i 2021 og senere.

UNION Eiendomsinvest Norge AS oppfyller samtlige lånevilkår per 31.12.2017.

### Kreditrisiko

Selskapet har risiko knyttet til leietakerne på eiendommene. Leietakernes økonomi og finansielle styrke, og dermed deres evne til å betjene leien, har stor betydning for risikoen knyttet til bortfall av husleie/inntekter. Risikoen for ledighet og utleieverdi av arealene er vesentlige faktorer, og de avhenger til en stor grad av konjunktorene i økonomien. Ledighet i en eiendom vil føre til bortfall av leieinntekter, samt at eier vil måtte dekke en andel av eiendommens fellesutgifter. Selskapet tilstreber å oppnå bankgaranti eller leiedeposittum ved inngåelse eller reforhandling av leiekontrakter.

### Likviditetsrisiko

Styret vurderer likviditeten i selskapet som tilfredsstillende, og det tilstrebes å ha en likviditetsbuffer til bruk i forbindelse med ulike utfordringer som måtte oppstå gjennom daglig drift av eiendommene.

## **Forskning og utvikling**

Morselskapet og konsernet er ikke berørt av forhold som kan defineres som forsknings- og utviklingsaktiviteter.

## **Fremtidig utvikling**

Den norske økonomien har forbedret seg det siste året, og makroøkonomiske indikatorer er fortsatt positive. Denne situasjonen forventes å øke etterspørselen etter kontorlokaler. Samtidig vil nettotilbudet av nye kontorlokaler være svært lavt på grunn av en kombinasjon av lav byggeaktivitet og en fortsatt trend for å konvertere kontorbygg til boliger. Dette fører til forventninger om lavere ledighetsrater for kontorer og økende leiepriser. I tillegg trer Norge frem som en attraktiv langsiktig investeringsmulighet på grunn av faktorer som sterke offentlige finanser og gunstig demografisk utvikling. Som en følge av den positive utviklingen i økonomien har de lange rentene trukket oppover, blant annet som følge av frykt for økende inflasjon. Siden rentebunnen sommeren 2016 har både fem- og tiårsrenten i Norge steget om lag ett prosentpoeng. Stigende renter vil kunne medføre høyere avkastningskrav som vil kunne påvirke prising av næringsseiendom. Vi oppfatter imidlertid at etterspørselen etter eiendom som aktiva klasse fremdeles er attraktiv. Dette taler for en positiv utvikling for næringsseiendom i Norge.



Oslo, 25. april 2018

John A. Rein  
Styrets leder

Bjørn Henningsen  
Daglig leder

Hege Børmark  
Styremedlem

Harald S. Astrup  
Styremedlem

Lars Even Moe  
Styremedlem



## UNION Eiendomsinvest Norge AS Resultatregnskap

Morselskap				Konsern	
2016	2017	Tall i NOK 1 000	Note	2017	2016
		<i>Driftsinntekt</i>			
-	-	Licinntekt	1	16 885	76 501
-	-	Annen driftsinntekt		-	-
31 140	36 366	Gevinst ved salg av aksjer / eideandeler	2	42 246	30 890
31 140	36 366	<i>Sum Driftsinntekter</i>		59 131	107 391
		<i>Driftskostnad</i>			
-	-	Ordinære avskrivninger	5	3 466	9 138
-	-	Nedskrivninger varige driftsmidler	5	-	114 797
-	-	Reversering tidligere års nedskrivning		(11 329)	-
(387)	2 086	Annen driftskostnad	6	4 541	5 048
42 005	5 478	Nedskrivning finansielle anleggsmidler		8 703	11 131
41 618	7 564	<i>Sum driftskostnader</i>		5 381	140 114
<b>(10 478)</b>	<b>28 802</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>53 750</b>	<b>(32 723)</b>
		<i>Finansposter</i>			
461	57	Finansinntekt	3	1 146	951
-	-	Finanskostnad	3, 14	(5 030)	(16 361)
461	57	<i>Netto finansposter</i>		(3 884)	(15 410)
<b>(10 017)</b>	<b>28 859</b>	<b>Resultat før skatt</b>		<b>49 866</b>	<b>(48 133)</b>
-	-	<i>Skatter</i>	10	(542)	(9 475)
<b>(10 017)</b>	<b>28 859</b>	<b>Årsoverskudd / (underskudd)</b>		<b>49 324</b>	<b>(57 608)</b>
		<b>Herav minoritetens andel av resultat</b>		8 214	(37 332)
		<b>Herav majoritetens andel av resultat</b>		41 110	(20 276)
		<i>Disponering/dekning</i>			
46 190	15 378	Overført til/fra annen egenkapital			
(49 427)	(30 892)	Tilleggsutbytte			
-	(13 345)	Foreslått utbytte			
13 254	-	Overført fra annen innskutt egenkapital			



## UNION Eiendomsinvest Norge AS Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Konsern	
2016	2017	Tall i NOK 1 000	Note	2017	2016
		<b>EIENDELER</b>			
		<b>Anleggsmidler</b>			
-	-	Utsatt skattefordel	10	3 647	2 673
-	-	<i>Sum immaterielle eiendeler</i>		3 647	2 673
-	-	Tomter, bygninger mv.	5,12	185 147	175 606
-	-	<i>Sum varige driftsmidler</i>		185 147	175 606
-	-	Fordringer på konsernselskap		-	-
-	-	Andre fordringer		64	96
16 561	19 786	Aksjer og andeler i datterselskaper	9,12	-	-
39 081	24 500	Aksjer og andeler i tilknyttede selskaper	9	21 060	28 696
55 643	44 286	<i>Sum finansielle anleggsmidler</i>		21 124	28 792
<b>55 643</b>	<b>44 286</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>209 918</b>	<b>207 070</b>
		<b>Omløpsmidler</b>			
-	-	Kundefordringer		-	-
-	-	Andre fordringer		125	226
-	-	Fordringer på konsernselskap		-	-
23 146	12 784	Bankinnskudd		19 523	27 489
23 146	12 784	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 648</b>	<b>27 715</b>
<b>78 789</b>	<b>57 070</b>	<b>SUM EIENDELER</b>		<b>229 566</b>	<b>234 785</b>



## UNION Eiendomsinvest Norge AS Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Konsern	
2016	2017	Tall i NOK 1 000	Note	2017	2016
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>Egenkapital</b>					
24 713	24 713	Aksjekapital	7	24 713	24 713
-	-	Annen innskutt egenkapital		-	-
24 713	24 713	<i>Sum innskutt egenkapital</i>		24 713	24 713
25 746	10 368	Annen egenkapital / (udekket tap)		12 208	15 335
25 746	10 368	<i>Sum oppført egenkapital</i>		12 208	15 335
-	-	Minoritetsinteresser		30 147	21 933
<b>50 459</b>	<b>35 081</b>	<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>67 068</b>	<b>61 981</b>
<b>Gjeld</b>					
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	11,12,14	137 705	142 077
-	-	Annen langsiktig gjeld		-	-
-	-	<i>Sum langsiktig gjeld</i>		137 705	142 077
-	13 345	Avsatt utbytte	8	13 345	-
-	-	Gjeld til selskap i samme konsern		-	-
-	-	Betalbar skatt	10	1 516	1 463
28 329	8 643	Kortsiktig gjeld	4	9 931	29 264
28 329	21 989	<i>Sum kortsiktig gjeld</i>		24 792	30 727
<b>28 329</b>	<b>21 989</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>162 497</b>	<b>172 804</b>
<b>78 789</b>	<b>57 070</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>229 566</b>	<b>234 785</b>

Oslo, 25. april 2018

John A. Rein  
Styrets leder

Høge Bømark  
styremedlem

Lars Even Moe  
styremedlem

Harald S. Astrup  
Styremedlem

Bjørn Henningsen  
Daglig leder

UNION Eiendomsinvest Norge AS  
Kontantstrømpstilling

Morselskap			Konsern	
2016	2017	Tall i NOK 1 000	2017	2016
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>				
(10 017)	28 859	<i>Ordinært resultat før skattekostnad</i>	49 866	(48 133)
-	-	Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	-	-
-	-	Betalbar skatt	(1 463)	(1 881)
-	-	Ordinære avskrivninger	3 466	9 138
42 005	5 478	Nedskrivninger	(2 626)	125 928
(31 140)	(36 366)	Gevinst/tap salg av eiendommer/investeringer	(42 246)	(30 890)
-	-	Endring i kundefordringer	-	-
(95)	(81)	Endring i leverandørgjeld	160	(335)
1 060	762	Endring av andre tidsavgrensninger	(56)	(46 955)
<b>1 813</b>	<b>(1 348)</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>7 101</b>	<b>6 872</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>				
-	-	Innbetalt ved salg av varige driftsmidler	-	-
51 540	42 278	Innbetalt ved salg av aksjer	42 278	51 540
1 599	-	Innbetalt lån til datterselskap/tilknyttet selskap	-	1 599
8 377	-	Utdeling fra datterselskap/tilknyttet selskap	-	7 000
-	-	Utbetalt ved kjøp av varige driftsmidler	(1 678)	(3 026)
-	(20 402)	Utbetalt ved kjøp av aksjer	(20 402)	-
-	-	Utbetalt lån til datterselskaper	-	-
<b>61 515</b>	<b>21 876</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>20 198</b>	<b>57 112</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>				
-	-	Nedbetalt lån	(4 372)	(6 937)
-	-	Innbetalt ved opptak av lån	-	-
-	-	Innbetalt ved stiftelse og kapitalutdelelser	-	-
(49 427)	(30 892)	Utbytte	(30 892)	(50 750)
<b>(49 427)</b>	<b>(30 892)</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>(35 264)</b>	<b>(57 687)</b>
13 902	(10 363)	<i>Netto likviditetsendring gjennom året</i>	(7 965)	6 298
9 245	23 147	Beholdning av kontanter inngående balanse	27 488	21 191
<b>23 147</b>	<b>12 784</b>	<b>BEHOLDNING AV KONTANTER 31.12</b>	<b>19 523</b>	<b>27 488</b>



## UNION Eiendomsinvest Norge AS Noter 2017

Alle beløp i NOK 1000 hvis ikke annet er angitt

### Regnskapsprinsipper

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

### Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet UNION Eiendomsinvest Norge AS og dets datterselskaper som vist i note 9. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som føres opp i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20% og 50%). Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

### Estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### Datterselskaper

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden i morselskapets selskapsregnskap. Investeringen vurderes til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

### Inntektsføring

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes. Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger er inntektsført i morselskapet samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen. Konsernbidrag til datterselskaper regnskapsføres som økning av morselskapets kostpris etter fradrag for skatt. Gevinster ved salg av aksjer og andeler resultatføres på det tidspunktet 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 etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

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

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres til anskaffelseskost fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Anskaffelseskost for eiendommer dekomponeres og avskrives slik:

Bygningskropp	100 år
Ventilasjon/kjøling	25 år
Varme/sanitær	25 år
Elkraft	40 år
Tele/automatikk	10 år
Andre installasjoner	10 år
Tomt	Avskrives ikke

Eiendommer under oppføring avskrives først når de tas i bruk. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Vurderingsenhet er hver enkelt eiendom. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere. Eventuell nedskrivning reverseres når det ikke lenger er grunnlag for nedskrivningen.



## UNION Eiendomsinvest Norge AS Noter 2017

Alle beløp i NOK 1000 hvis ikke annet er angitt

---

### Regnskapsprinsipper, forts.

#### Gjeld og renter

Gjeld balanseføres til nominelt gjeldsbeløp. Byggelånsrenter aktiveres. Omkostninger ved opptrekk av lån periodiseres lineært over lånets løpetid.

#### Renteswapavtaler

Ved kontantstrømsikring av fremtidige rentekostnader, hvor sikringsinstrumentene skal sikre variasjoner i fremtidige kontantstrømmer, bokføres ikke sikringsinstrumentet i balansen så lenge sikringen er vurdert til å være effektiv.

#### Skatt

Skatten i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen. Salg av selskaper er gjennom fritaksmetoden i det alt vesentlige skattefritt. Det er sannsynlig at konsernet vil selge selskaper fremfor eiendommer. Av den grunn er det ikke beregnet utsatt skatt på forskjellen mellom konsernets anskaffelseskost og skattemessig verdi av eiendommer.

#### Egenkapitalkostnader

Utgifter ved stiftelse av selskapet og senere emisjoner regnskapsføres direkte mot egenkapitalen etter skatt.

#### Kontantstrømsoppstilling

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



## UNION Eiendomsinvest Norge AS Noter 2017

Alle beløp i NOK 1000 hvis ikke annet er angitt

### Note 1 Virksomhetsområde

Selskapets og konsernets virksomhet er kjøp, utleie, forvaltning og salg av fast eiendom. All virksomhet i 2017 har foregått i Norge.

### Note 2 Store enkelttransaksjoner

I 2017 er følgende salg av eiendommer / eiendomsselskaper gjennomført.

Selskap / eiendom	Sted	Tidspunkt
Grev Wedels Plass 7 / Sjømannenes Hus	Oslo	06.09.2017
Samlet salgssum for eiendommen		195 000 000

Selskapet eide 49,0 % av den solgte eiendommen.

### Note 3 Spesifikasjon av resultatposter

	Morselskap		Konsern	
	2017	2016	2017	2016
<b>Finansinntekt</b>				
Renteinntekter	57	407	79	759
Renteinntekter fra konsernselskap	-	55	-	-
Resultatandel tilknyttet selskap	-	-	1 067	192
Reversering urealisert tap renteswap	-	-	-	-
Annen finansinntekt	-	-	-	-
<b>Sum finansinntekt</b>	<b>57</b>	<b>461</b>	<b>1 146</b>	<b>951</b>
<b>Finanskostnad</b>				
Rentekostnader	-	-	4 966	15 085
Resultatandel tilknyttet selskap	-	-	-	-
Annen finanskostnad	-	-	861	1 276
<b>Sum finanskostnad</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 826</b>	<b>16 361</b>



UNION Eiendomsinvest Norge AS  
Noter 2017

Alle beløp i NOK 1000 hvis ikke annet er angitt

Note 4	Spesifikasjon av balanseposter	Morselskap		Konsern	
		2017	2016	2017	2016
	Spesifikasjon av kortsiktig gjeld				
	Leverandørgjeld	11	92	378	218
	Skyldige offentlige avgifter og skatt	-	-	-	-
	Avsatt suksessonorar	8 176	7 379	8 176	7 379
	Annen kortsiktig gjeld/andre påtøpne kostnader	456	20 858	1 377	21 667
	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>8 643</b>	<b>28 329</b>	<b>9 931</b>	<b>29 264</b>

Note 5	Varige driftsmidler	Konsern	Tomt	Bygg og utstyr	Sum
	Anskaffelseskost 1.1		28 250	225 392	253 642
	Tilgang kjøpte driftsmidler		-	1 678	1 678
	Avgang solgte driftsmidler		-	-	-
	<b>Sum anskaffelseskost 31.12</b>		<b>28 250</b>	<b>227 070</b>	<b>255 320</b>
	Akk. avskrivninger 31.12			59 483	59 483
	Akk. nedskrivninger 31.12		4 727	17 291	22 019
	Reverserte nedskrivninger 31.12		(1 933)	(9 396)	(11 329)
	<b>Sum akk. av- og nedskrivninger</b>		<b>2 794</b>	<b>67 378</b>	<b>70 173</b>
	<b>Balansført verdi 31.12.</b>		<b>25 456</b>	<b>159 691</b>	<b>185 147</b>
	Årets avskrivninger			3 466	3 466
	Årets nedskrivninger			-	-
	Årets reverserte nedskrivninger		-1 933	-9 396	(11 329)
	Økonomisk levetid			avskrives ikke	
	Avskrivningsplan			avskrives ikke	

Note 6 Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

Antall ansatte

Selskapene i konsernet har, med unntak for daglig leder i morselskapet, ikke ansatte.

Ytelser til ledende personer

Daglig leder i morselskapet mottar ikke lønn eller andre ytelser fra selskapet, men honoreres indirekte gjennom forvaltningshonorar. Daglig leder og styret har ingen avtale om bonus, sluttvederlag eller lignende.

Kostnadsført honorar til styret	Morselskap		Konsern	
	2017	2016	2017	2016
Styreleder John A. Rein	200	200	200	200
Styremedlem Harald S. Astrup	100	100	100	100
Styremedlem Lars Even Moe	-	-	-	-
Styremedlem Hege Bømark	100	100	100	100
<b>Sum kostnadsført</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>400</b>

Kostnadsført honorar til revisor (ekskl. mva)	Morselskap		Konsern	
	2017	2016	2017	2016
Løvpålagt revisjon	146	152	275	311
Andre attestasjonstjenester	-	21	-	22
Utarbeidelse av årsregnskap og ligningsoppgaver, samt skatterådgivning	-	-	-	-
Andre tjenester utenfor revisjonen	39	-	39	-
<b>Sum kostnadsført</b>	<b>184</b>	<b>172</b>	<b>314</b>	<b>333</b>



**UNION Eiendomsinvest Norge AS**  
**Noter 2017**

Alle beløp i NOK 1000 hvis ikke annet er angitt

**Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

(Denne note beløp i hele tall)

Aksjekapitalen i UNION Eiendomsinvest AS består av 24 713 293 aksjer å pålydende kr. 1,- pr. aksje totalt kr. 24 713 293. Alle aksjer gir lik stemmerett.

20 største aksjonærer pr. 31.12.2017	Aksjer	Eierandel
Harham AS	8 309 853	33,63 %
Union Gruppen AS	2 500 000	10,12 %
Det Norske Eiendomscompagnie AS	1 000 000	4,05 %
Sjøscatoret Kjøllingen A S	840 336	3,40 %
Seamt Invest AS	746 875	3,02 %
AG Holding AS	655 252	2,65 %
Eiendomselskapet Norge AS	690 000	2,43 %
Verdipapirfondet Storebrand	552 100	2,23 %
LJM A/S	510 000	2,06 %
Torp + Torp AS	500 000	2,02 %
RCGN Holding	439 609	1,78 %
Bearhill Inc AS	246 191	1,00 %
Arne Elias Roald	240 840	0,97 %
Gamst Invest AS	240 000	0,97 %
TJK Invest AS	234 375	0,95 %
Andalucia AS	200 000	0,81 %
Placebo Invest AS	200 000	0,81 %
Inge Severin Roald	184 033	0,74 %
Olaf Gunderson	180 070	0,73 %
Lyberg & Partners Capital AS	180 000	0,73 %
Øvrige aksjonærer	6 153 759	24,90 %
	<b>24 713 293</b>	<b>100,00 %</b>

Medlemmer av selskapets styre eier indirekte følgende aksjer	Eierandel	
Styremedlem	Lars Even Moe gjennom UNION Gruppen AS	3,31 %
Styremedlem	Harald S. Astrup gjennom Harham AS	33,63 %
Daglig leder	Bjørn Henningsen gjennom Max Eiendom AS	0,43 %
Daglig leder	Bjørn Henningsen gjennom UNION Gruppen AS	3,31 %

Styrets leder og øvrige styremedlemmer eier ikke aksjer i selskapet.

**Note 8 Egenkapitalbevegelse**

Konsern	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritet	Sum
<b>Egenkapital 1.1</b>	<b>24 713</b>	<b>15 335</b>	<b>21 933</b>	<b>61 981</b>
1) Tilleggsutbytte 07.10.2017		(30 892)		(30 892)
Avsatt utbytte		(13 345)	-	(13 345)
Årets resultat		41 110	8 214	49 324
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>24 713</b>	<b>12 208</b>	<b>30 147</b>	<b>67 068</b>

1) generalforsamling den 27.9.2017 ble det besluttet å utbetale et utbytte på 1,25 pr aksje



UNION Eiendomsinvest Norge AS  
Noter 2017

Alle beløp i NOK 1000 hvis ikke annet er angitt

Note 8 Egenkapitalbevegelse, fortsatt

Morselskap	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital 1.1</b>	<b>24 713</b>	<b>25 746</b>	<b>50 459</b>
1) Tilleggsutbytte 07.10.2017		(30 892)	(30 892)
Avsatt utbytte		(13 345)	(13 345)
Årets resultat		28 859	28 859
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>24 713</b>	<b>10 368</b>	<b>35 081</b>

1) I generalforsamling den 27.9.2017 ble det besluttet å utbetale et utbytte på 1.25 pr aksje

Det vil bli foreslått for generalforsamlingen å sette ned aksjekapitalen for å frigjøre kapital for utdeling når det skulle bli aktuelt

Note 9 Aksjer og andeler i datterselskaper og tilknyttede selskap

Konsoliderte datterselskaper og tilknyttede selskap	Eier-/Stemmeandel	Forretningskontor	Balanseført verdi i nor
Østervåg 7 Holding AS	51 %	Stavanger	8 632
Buråsen Holding AS	51 %	Kristiansand	11 029
Kanalsletta Holding AS	34 %	Stavanger	0
Forusparken Eiendom AS	25 %	Stavanger	24 500
UEN ANS-andeler AS	100 %	Oslo	125
<b>Sum aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap</b>			<b>44 286</b>

Investeringen i de tilknyttede selskapene Kanalsletta Holding AS og Forusparken Eiendom AS vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. I konsernregnskapet vurderes selskapene etter egenkapitalmetoden.

Selskapet Sjømennenes Hus Holding AS/Grev Wedels Plass 7 ble solgt i 2017 med en regnskapsmessig gevinst på TNOK 36 366.

Investering etter egenkapitalmetoden (konsernregnskapet)

Merverdianalyse	Forusparken Eiendom AS	Kanalsletta Holding AS	Sjømennenes Hus Holding AS
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	31 500	20 402	5 879
<b>Anskaffelseskost</b>	<b>31 500</b>	<b>20 402</b>	<b>5 879</b>

Beregning av årets resultatandel

Andel årets resultat	1 067	0	0
<b>Årets resultatandel</b>	<b>1 067</b>	-	-

Beregning av balanseført verdi pr 31.12.17

Inngående balanse 1.1.17	19 993	8 703	0
Tilgang / avgang	0	0	0
Årets resultatandel	1 067	0	0
Nedskrivning	0	-8 703	0
Inntatt / tilbakebetalt kapital	0	0	0
<b>Utgående balanse 31.12.17</b>	<b>21 060</b>	-	-

Det gjøres ikke ytterligere nedskrivninger i Sjømennenes Hus Holding AS som følge av negativ verdi.

Selskaps navn	Akse-kapital	Antall aksjer	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat 2017
Forusparken Eiendom AS	1 000	250	24 500	79 998	4 267
Kanalsletta Holding AS	179,7	20 349	0	37 236	-9 208



UNION Eiendomsinvest Norge AS  
Noter 2017

Alle beløp i NOK 1000 hvis ikke annet er angitt

Note 10 Skatter

	Morselskap		Konsern	
	2017	2016	2017	2016
<b>Åvstemming mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt</b>				
Resultat før skatter	28 859	(10 017)		
Endring i midlertidige forskjeller	796	(1 896)		
Permanente forskjeller	(30 888)	10 865		
<b>Skattepliktig inntekt / (underskudd)</b>	<b>(1 233)</b>	<b>(1 049)</b>		
<b>Skatter i resultatregnskapet består av følgende</b>	<b>Morselskap</b>	<b>2016</b>	<b>Konsern</b>	<b>2016</b>
	<b>2017</b>		<b>2017</b>	
Årets betalbar skatt	-	-	(1 516)	(4 046)
For lite avsatt skatt tidligere år	-	-	-	-
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-	-	974	(5 428)
<b>Sum årets skatter inntekt / (kostnad)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(542)</b>	<b>(9 475)</b>

Skatt på forskjell mellom regnskapsmessig verdi og skattemessig verdi av eiendommer i konsernregnskapet balanseføres ikke, jf. prinsipptillegget om skatt, men er reflektert i regnskapsmessig verdi av eiendommer ved oppkjøpet.

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller som gir grunnlag for innregning av utsatt skatt i balansen	Morselskap	2016	Konsern	2016
	2017		2017	
<i>Skatteøkende midlertidige forskjeller:</i>				
Lånekostnader	0	0	0	0
Gevinst- og tapskonto	0	0	58	90
Finansielle instrumenter	0	0	76	150
Netto midlertidige forskjeller som gir grunnlag for utsatt skatt	0	0	134	241
<i>Skattereduserende midlertidige forskjeller:</i>				
Omløpsmidler / kortsiktig gjeld				
Resultatforskjeller deltakrignede selskap	0	0	(15 939)	(11 286)
Avsetning for forpliktelse	(8 176)	(7 379)	-	-
Underskudd til fremføring	(11 223)	(10 489)	(11 300)	(10 572)
Sum skattereduserende midlertidige forskjeller	(19 898)	(17 869)	(27 240)	(21 858)
<i>Netto midlertidige forskjeller etter utligning av forskjeller som kan utlignes:</i>				
Skatteøkende midlertidige forskjeller	-	-	134	211
Skattereduserende midlertidige forskjeller	(19 898)	(17 869)	(27 240)	(21 858)
Skattereduserende midlertidige forskjeller som ikke kan utlignes	19 898	17 869	11 250	10 511
Netto midlertidige forskjeller som gir grunnlag for innregning av utsatt skatt	0	0	(15 856)	(11 136)
<i>Utsatt skatt av midlertidige forskjeller etter utligning av forskjeller som kan utlignes:</i>				
Utsatt skatteforpliktelse av skatteøkende midlertidige forskjeller (24 %/23 %)	0	0	31	51
Utsatt skattefordel av skattereduserende midlertidige forskjeller (24 %/23 %)	0	0	(3 678)	(2 723)
Netto innregnet utsatt skatt (-utsatt skattefordel)	0	0	(3 647)	(2 673)
<b>Spesifikasjon av midlertidige forskjeller som ikke gir grunnlag for innregning av utsatt skatt i balansen</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<i>Skatteøkende midlertidige forskjeller:</i>				
Variante driftsmidler	0	0	3 481	5 378

Konsernet har total mnok 11,3 MNOK i underskudd til fremføring per 31. desember 2017. Av dette er 0,4% balanseført pr 31.12.2017. Underskuddene er i sin helhet knyttet til virksomhet i Norge. Det forventes at konsernet vil ha positive skattemessige resultater i løpet av en 5-års periode og vil da kunne føres mot tidligere års underskudd. Underskudd til fremføring i morselskapet er ikke balanseført av forsiktighetshensyn da man på det nåværende tidspunkt ikke anser å kunne benytte dette.



## UNION Eiendomsinvest Norge AS Noter 2017

Alle beløp i NOK 1000 hvis ikke annet er angitt

### Note 11 Langsiktig gjeld

Avdragsstruktur	2018	2019	2020	2021 og senere
<b>Konsern</b>				
Gjeld til kredittinstitusjon	4 372	65 083	3 000	65 250
<b>Sum avdrag til forfall</b>	<b>4 372</b>	<b>65 083</b>	<b>3 000</b>	<b>65 250</b>

Gjennomsnittlig rente på låneporteføljen var per 31.12.2017 på 3,55 prosent (inkludert lånemargin) i konsernet.

### Note 12 Pantstillelser

	Morselskap	Konsern
Gjeld sikret med pant	0	137 705
Bokført verdi av pantsatte eiendeler (tomt og bygg)		185 147
Bokført verdi av pant i morselskapets aksjer	8 632	

Union Eiendomsinvest Norge AS har stilt selvskyldnerkausjon for inntil 5,1 MNOK i datterselskapet Østervåg 7 Holding. Bokført lån i Østervåg 7 Holding AS utgjør per 31.12.2017 MNOK 63,5.

### Note 13 Finansiell markedsrisiko

Selskapets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko og det er stor spredning i kredittisikoen knyttet til inngåtte leieavtaler.

### Note 14 Finansielle instrumenter

I konsernet vurderes renteswapavtalene som sikring, og verdien av renteswapavtalene er derfor ikke tatt inn i regnskapet for konsernet.

I konsernet er det inngått låneavtaler basert på flytende renter. Dette innebærer en risiko i forhold til utviklingen i korte renter knyttet til fremtidige rentekostnader. Dette er sikret ved at en del av gjelden swapes til fast rente ved bruk av renteswapavtaler.

I Østervåg 7 Holding AS er det inngått en renteswapavtale hvor MNOK 31,728 er sikret til en rente på 1,76% med utløp 15.10.2019.



## UNION Eiendomsinvest Norge AS Noter 2017

Alle beløp i NOK 1000 hvis ikke annet er angitt

### Note 15 Nærstående parter

#### Identifikasjon av nærstående

Som selskapets og konsernets nærstående inngår datterselskaper, selskapets og datterselskapenes styre, daglig leder og UNION Eiendomsinvest Norge AS med tilhørende selskaper.

#### Transaksjoner med nærstående konsernselskaper

Interne lån av langsiktig art rutesberegnes mellom selskapene i konsernet med morselskapets rentesats ovenfor dets eksterne kredittgjiver med tillegg av et påslag på 0,25 %.

#### Transaksjoner og avtaler med UNION Eiendomsinvest Norge AS

UNION Eiendomsinvest Norge AS (Forvalter), som et styremedlem og daglig leder (se note 7) har et indirekte eierforhold i, har inngått forvaltningsavtale med selskapet. Forvaltningshonoraret utgjør 0,6 % pr. år av verdjustert egenkapital tillegg gjeld og beregnes på kvartalsvis basis. Forvalter har rett på suksesshonorar på 20% av meravkastningen dersom egenkapitalavkastningen overstiger 8% pr. år. Suksesshonorar beregnes når avtalen bringes til opphør. Ved kjøp av eiendom har Forvalter rett på et kjøpshonorar på 0,6% av eiendomsverdien. Ved salg av eiendom har Forvalter rett på et salgshonorar på 0,25% av salgssum. Den Forvalter forestår forhandlingen av utleieavtaler godtgjøres det med et honorar på 5% av årsløse for avtalen om forleingsleie eller 10 % av en årsløse for nye avtaler.

#### Transaksjoner med styre, daglig leder og ledelse

Det vises til note 6 ovenfor.

#### Øvrige avtaler mv.

Det foreligger en aksjonæravtale som bl.a. forplikter aksjonærene til å stemme for kapitalforhøyelser som foreslås av styret. Avtalen regulerer også at av totalt fire styremedlemmer skal ett velges av UNION Eiendomsinvest Norge AS og to av aksjonærene. Styret velger selv sin leder. Avtalen inneholder også bestemmelser om selskapets levetid og avvikling.

#### Suksesshonorar

Forvalter har rett på suksesshonorar på 20% av meravkastningen dersom egenkapitalavkastningen overstiger 8% pr. år. Suksesshonorar beregnes og avregnes når forvaltningsavtalen bringes til opphør. Løpende suksesshonorar er beregnet og tatt hensyn til løpende ved beregning av verdjustert egenkapital. Regnskapsmessig er ikke dette tatt inn som en forpliktelse i årsregnskapet før i 2015. Regnskapsmessig er honoraret tidligere ansett å ligge så langt frem i tid og med en tilknyttet usikkerhet at det ikke er avsatt for forpliktelsen. I 2015 ble det besluttet å avsette for forpliktelsen med bakgrunn i en forholdsmessig fordeling mellom realiserte og urealiserte gevinster for i størst mulig grad å tilordne kostnader i samme periode som tilhørende inntekter blir regnskapsført.

Estimert suksesshonorar basert på verdjustert egenkapital per 31.12.2017 er nok 8 176, hvorav nok 8 176 er kostnadsført og avsatt.

<u>Ytelser til UNION Eiendomsinvest Norge AS m/tilhørende selskaper</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Forvaltningshonorar	774	1 347
Utleiehonorar	320	-
Endring avsatt suksesshonorar*	796	-1 896
Salgshonorar	-	-

\* Honoraret er en avsetning og forpliktelsen vil variere med avkastningen frem til selskapet avvikles.

### Note 16 Hendelser etter balansedagen

Eiendommen Buråsen Syd er solgt i 2018 med oppgjør i april for regnskapsavleggelse. Salget medfører en regnskapsmessig gevinst som vil få en positiv effekt på regnskapet for 2018.



## RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i UNION Eiendomsinvest Norge AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo  
Pb 1312 Vikta, 0112 Oslo  
NO 982 316 588 MVA

### Uavhengig revisors beretning

T: +47 23 11 42 00

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

F: +47 23 11 42 01

### Konklusjon

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

Vi har revidert UNION Eiendomsinvest Norge AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 28 859 000 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 49 324 000. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til UNION Eiendomsinvest Norge AS per 31. desember 2017 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet UNION Eiendomsinvest Norge AS per 31. desember 2017 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og 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

## 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/er a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2017 for UNION Eiendomsinvest Norge AS



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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

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

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

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

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.



Revisors beretning 2017 for UNION Eiendomsinvest Norge AS



- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

#### **Uttalelse om øvrige 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 anvendelse av overskuddet 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 og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 25. april 2018

RSM Norge AS

Per-Henning Lie

Statsautorisert revisor