



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - 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: 26.11.2018 - 31.12.2019

### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Lars Even moe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Andel av netto over/underskudd i tilknyttet selskap	2	2 125 910	
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 125 910</b>	
<b>Kostnader</b>			
Andre driftskostnader	3	971 699	
<b>Sum kostnader</b>		<b>971 699</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 154 211</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Andre inntekter	4	280	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>280</b>	
Rentekostnad til tilknyttet selskap	4	53	
Finanskostnad	4	1 389	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 442</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-1 162</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 153 049</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 153 049</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 153 049</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til annen ek		1 153 049	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 153 049</b>	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	2,6	169 533 102	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>169 533 102</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>169 533 102</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Kontanter	6,8	66 434	30 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>66 434</b>	<b>30 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>66 434</b>	<b>30 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>169 599 536</b>	<b>30 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	1 683 154	30 000
Overkurs		166 632 225	
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>168 309 809</b>	<b>24 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond til vurderingsforskjeller		2 125 910	
Annen egenkapital		-972 861	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 153 049</b>	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>169 462 858</b>	<b>24 430</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld	6	136 678	5 570
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>136 678</b>	<b>5 570</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>136 678</b>	<b>5 570</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>169 599 536</b>	<b>30 000</b>



## UNION Pilestredet Co-Investor AS

Org. nr. 921 892 942

### ÅRSBERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 2019

#### 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 31.12.2019 hadde Selskapet utstedt 1 683 154 aksjer. Selskapet hadde i 2019 et overskudd på NOK 1 153 049. Driftsresultatet for selskapet var på NOK 1 154 211 for 2019.

Totalkapitalen var ved utgangen av året på NOK 169 599 536 sammenlignet med NOK 30 000 pr 31.12.2018. Egenkapitalandelen per 31.12.2019 var 99,99%, sammenlignet med 81,43% pr 31.12.2018.

Selskapets årsoverskudd utgjør NOK 1 153 049 og er disponert som følger:

Fond til vurderingsforskjeller	NOK	2 125 910
Udekket tap	NOK	– 972 861
Sum overføringer	NOK	1 153 049

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 2019. Styret foreslår at det fremlagte regnskap fastsettes som selskapets resultatregnskap og balanse for 2019.

#### 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. Aksjemarkedet har den siste tiden falt dramatisk og ytterligere volatilitet i markedene må kunne påregnes.

Når det gjelder eiendomsmarkedet så vil ikke Koronaviruset ha innvirkning på verdivurderingene 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 eiendommene 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 31.12.2019 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 salgsoyemed 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, 27. mars 2020

\_\_\_\_\_  
Lars Even Moe  
Styrets leder

\_\_\_\_\_  
Johan Hamre  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jannecke Vinjum  
styremedlem



# 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."

## Lars Even Moe

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-542267

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-03-30 13:08:41Z



## Johan Kristian Sekkenes Hamre

Annen representant

Serienummer: 9578-5995-4-602486

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-03-30 13:13:17Z



## Jannecke Vinjum

Økonomiansvarlig

Serienummer: 9578-5998-4-804343

IP: 51.175.xxx.xxx

2020-03-30 13:27:27Z



Penneo Dokumentnøkkel: CF0MH-ZBKPI-03HH-MS2QI-7DF4J-UN52X

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>



## Pilestredet Co-Investor AS Resultatregnskap

Note 26.11.2018-31.12.2019

Andel av netto overskudd/underskudd i tilknyttet selskap	2	2 125 910
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 125 910</b>
Andre driftskostnader	3	-971 699
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 154 211</b>
Andre inntekter	4	280
Rentekostnader til tilknyttet selskap	4	-53
Finanskostnader	4	-1 389
Resultat av finansposter		-1 162
<b>Resultat før skatt</b>		<b>1 153 049</b>
Skattekostnad	5	-
<b>Resultat etter skatt</b>		<b>1 153 049</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 153 049</b>

### Oppstilling av totalresultat

Note 26.11.2018-31.12.2019

Årets resultat		1 153 049
<b>Sum andre inntekter og kostnader</b>		<b>0</b>
<b>TOTALRESULTAT</b>		<b>1 153 049</b>



## Pilestredet Co-Investor AS Balanse pr. 31 desember

	Note	31.12.2019	31.12.2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttede selskaper	2,6	169 533 102	-
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>169 533 102</b>	<b>-</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kontanter og kontantekvivalenter	6,8	66 434	30 000
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>66 434</b>	<b>30 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>169 599 536</b>	<b>30 000</b>
<b>GJELD OG EGENKAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	1 683 154	30 000
Overkurs		166 632 225	-
Innskutt annen egenkapital		-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>168 309 809</b>	<b>24 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond til vurderingsforskjeller		2 125 910	-
Annen egenkapital		-972 861	-
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 153 049</b>	<b>-</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>169 462 858</b>	<b>24 430</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld	6	136 678	5 570
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>136 678</b>	<b>5 570</b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>169 599 536</b>	<b>30 000</b>

Totalresultat  
27.03.2020

Lars Even Moe  
Styreleder

Johan Kristian Sekkenes Hamre  
Styremedlem

Jannecke Vinjum  
Styremedlem



## Pilestredet Co-Investor AS

Oppstilling over kontantstrømmer

	Note	26.11.2018- 31.12.2019
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>1 153 049</b>
Verdiendring av investeringer		-2 125 910
Endringer i annen kortsiktig gjeld		101 108
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-871 753</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		
Kjøp av andre finansielle anleggsmidler	2,6,9	-167 407 192
<b>Netto kontantstrøm fra (brukt i) investeringsaktiviteter</b>		<b>-167 407 192</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetaling av egenkapital		168 285 379
<b>Netto kontantstrøm fra (brukt i) finansieringsaktiviteter</b>		<b>168 285 379</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>		<b>36 434</b>
Kontanter og kontantekvivalenter i begynnelsen av året		30 000
<b>Kontanter og kontantekvivalenter ved årets slutt</b>		<b>66 434</b>



## Oppstilling av endringer i egenkapitalen

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Fond til vurderingsforskjeller	Udekket tap	Sum annen egenkapital
<b>Egenkapital pr. 01.01.2019:</b>	<b>30 000</b>	-	<b>-5 570</b>	-	-	<b>24 430</b>
Resultat for perioden				2 125 910	-972 861	<b>1 153 049</b>
Kapitalforhøyelse	1 653 154	166 632 225				<b>168 285 379</b>
<b>Egenkapital pr. 31.12.2019</b>	<b>1 683 154</b>	<b>166 632 225</b>	<b>-5 570</b>	<b>2 125 910</b>	<b>-972 861</b>	<b>169 462 858</b>



## Pilestredet Co-Investor AS 2019

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Pilestredet Co-Investor AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i v/ Union Gruppen AS Bolette brygge 1, 0252 Oslo. Selskapet er et investeringselskap, og eier aksjer i et selskap lokalisert i Norge. Pilestredet Co-Investor AS er drevet av UNION Eiendomskapital UREF AS.

### Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Selskapsregnskapet til Pilestredet Co-Investor AS er avlagt i samsvar med internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) som er vedtatt av EU og obligatoriske for regnskapsår påbegynt 1. januar 2019 eller senere, samt norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven per 31.12.2019.

Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost regnskap, med unntak av følgende regnskapsposter:

- Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet, og lån, fordringer og andre finansielle forpliktelser er bokført til amortisert kost.

Selskapsregnskapet er utarbeidet etter ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner og hendelser under ellers like forhold.

### Endringer i regnskapsprinsipper og noteopplysninger

Ingen endringer i IFRS med virkning for 2019-regnskapet har vært relevante i år.

### Funksjonell valuta og Presentasjonsvaluta

Selskapets funksjonelle valuta og presentasjonsvaluta er NOK. Selskapsregnskapet er presentert i NOK.

### Bruk av estimater og vurdering av regnskapsprinsipper ved utarbeidelsen av årsregnskapet

#### Estimater og forutsetninger

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket eiendeler, gjeld, inntekter, kostnader og opplysning om potensielle forpliktelser. Dette gjelder kun estimat i forbindelse med eiendomsverdien som ligger til grunn for andel av egenkapital i TS. Fremtidige hendelser kan medføre at estimatene endrer seg. Estimater og de underliggende forutsetningene vurderes løpende, og er basert på beste skjønn og historisk erfaring. Endringer i regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringene oppstår. Hvis endringene også gjelder fremtidige perioder fordeles effekten over inneværende og fremtidige perioder.

#### Vurderinger

Ved utarbeidelse av årsregnskapet har ledelsen gjort enkelte vesentlige vurderinger basert på kritisk skjønn knyttet til anvendelse av regnskapsprinsippene. I følgende noter dekkes Selskapets vurderinger av:

- Virkelig verdi på tilknyttet selskap (note 2,6 og 9)

#### Klassifisering av eiendeler og gjeld

Selskapet skiller mellom omløpsmidler og anleggsmidler ved presentasjon av eiendeler i balanseoppstillingen. På samme måte skiller det mellom kortsiktige og langsiktige forpliktelser.

Selskapet klassifiserer en eiendel som et omløpsmiddel når det:

- Eiendelen er i form av kontanter eller en kontantekvivalent, med mindre eiendelen er underlagt en begrensning som gjør at den ikke kan veksles eller benyttes til å gjøre opp en forpliktelse i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden.

Alle andre eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, inkl. utsatt skattefordel.

Selskapet klassifiserer gjeld som kortsiktig når forpliktelsen:

- Selskapet ikke har en ubetinget rett til å utsette oppgjøret av forpliktelsen i minst tolv måneder etter rapporteringsperioden.

Alle andre forpliktelser klassifiseres som langsiktig gjeld, inkl. utsatt skatt.

#### Inntektsføring

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de oppjønes.

Gevinst 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.

#### Inntektsskatt

Inntektsskatt består av periodeskatt og endring i utsatt skatt. Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld.



## Pilestredet Co-Investor AS 2019

En eiendel ved utsatt skatt er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapene regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført eiendel ved utsatt skatt i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere eiendel ved utsatt skatt i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt er målt basert på forventet fremtidig skattesats til de selskapene i Selskapet hvor det har oppstått midlertidige forskjeller.

Forpliktelser og eiendeler ved utsatt skatt føres opp til nominell verdi og er klassifisert som anleggsmiddel (langsigte forpliktelse) i balansen. Periodeskatt og eiendeler eller forpliktelser ved utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

### Finansielle instrumenter

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak.

### Egenkapitalinstrumenter målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader

Selskapet kan velge å utpeke egenkapitalinstrumenter til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader så fremt de oppfyller definisjonen av egenkapital i IAS 32 Finansielle instrumenter: Presentasjon og ikke holdes for handelsformål. Klassifiseringen bestemmes på instrument-for-instrument basis. Akkumulerte gevinster og tap på disse finansielle eiendelene som er ført over andre inntekter og kostnader reklassifiseres ikke til resultatet. Utbytte innregnes som annen finansinntekt i resultat når foretakets rett til å motta utbyttet er vedtatt på generalforsamlingen. Dersom utbytte representerer tilbakebetaling av egenkapitalinvesteringen, blir det innregnet i andre inntekter og kostnader. Egenkapitalinstrumenter til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader er ikke gjenstand for tapsvurdering. Selskapet har utpekt ikke-børsnoterte egenkapitalinvesteringer i denne kategorien.

### Tilknyttet selskap

Selskapet har investeringer i tilknyttede. Tilknyttede selskaper er enheter hvor Selskapet har betydelig innflytelse, men ikke kontroll eller felles kontroll, over den finansielle og operasjonelle styringen.

Felleskontrollert virksomhet er en felleskontrollert ordning der de partene som har felles kontroll over ordningen har rett til ordningens netto eiendeler. Felles kontroll er den kontraktsmessige avtalen om deling av kontroll over en ordning som bare foreligger når beslutninger om relevante aktiviteter krever enstemmighet mellom de partene som deler kontroll.

Vurderingselementene som benyttes ved bestemmelse av om selskapet har felles kontroll eller bestemmende innflytelse over et selskap er basert på hvor stor innflytelse selskapet har over beslutningstaking i den investerte virksomheten.

Tilknyttede selskaper innregnes etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Ved førstegangsinnregning vurderes tilknyttede foretak til anskaffelseskost. Selskapets andel av resultatet i tilknyttede selskaper innregnes i den balanseførte verdien av enhetene, mens selskapets andel av resultatet innregnes i selskapets resultat. Goodwill relatert til det tilknyttede selskapet blir inkludert i balanseført verdi av investeringen, og testes ikke for nedskrivning på individuell basis.

Selskapets resultatandel fra investeringer i tilknyttede selskaper, er presentert på egne linjer i resultatregnskapet. Endringer i andre inntekter og kostnader i disse investeringene er inkludert i selskapets andre inntekter og kostnader. Tilsvarende selskapets andel av føringer direkte mot egenkapital i underliggende investering, presenteres i selskapets egenkapitalkoppstilling.

Ved indikasjoner på verdifall blir gjennomføres det en nedskrivningstest på den balanseførte verdien av investeringen. Et eventuelt verdifall blir innregnet i resultatandelen fra tilknyttet foretak i regnskapet.

Når selskapets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres selskapets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre selskapet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

Dersom en investering opphører å være et tilknyttet selskap, slik at egenkapitalmetoden opphører, måles gjenværende eierinteresse til virkelig verdi. Dersom egenkapitalmetoden ikke opphører, for eksempel ved overgang fra tilknyttet selskap til felleskontrollert virksomhet, foretas det ikke ny måling av gjenværende eierinteresse.



**Pilestredet Co-Investor AS**  
**2019**

**Kontanter og kontantekvivalenter**

Kontanter inkluderer kontanter i kasse og bankbeholdning. Kontantekvivalenter er kortsiktig likvide investeringer som omgående kan konverteres til kontanter med et kjent beløp, og med maksimal løpetid på 3 måneder. Midler som opprinnelig er bundet i mer enn 3 måneder inngår ikke i kontanter og kontantekvivalenter.

I kontantstrømoppstillingen er kassakreditt fratrukket beholdningen av kontanter og kontantekvivalenter.

**Egenkapital**

**Gjeld og egenkapital**

Finansielle instrumenter er klassifisert som gjeld eller egenkapital i overensstemmelse med den underliggende økonomiske realiteten.

Renter, utbytte, gevinst og tap relatert til et finansielt instrument klassifisert som gjeld, vil bli presentert som kostnad eller inntekt. Utdelinger til innehavere av finansielle instrumenter som er klassifisert som egenkapital vil bli regnskapsført direkte mot egenkapitalen.

**Hendelser etter balansedagen**

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

**Alternative investeringsfond**

Pilestredet Co-investor AS er godkjent som alternativt investeringsfond hos Finanstilsynet, og må derfor oppfylle visse krav til offentliggjøring i lov om forvaltning av alternative investeringsfond (AIF-loven).

Artikkel 104 i EU-forordning nr. 231/2013 av 19. desember 2012 supplement til direktiv 2011/61/EU fastsetter dertil visse krav til informasjon i årsrapporten, opplysninger til investorer og rapportering til kompetente myndigheter.

Se note 13 for mer informasjon i denne sammenheng.



## 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 markeds plass 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 var verdsettelsesteknikker som inkluderer kilder for eiendeler eller forpliktelser som ikke er basert på observerbar markedsdata (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 justert 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 eiendelser og forpliktelser.

Sammendrag av nivå 3 virkelig verdi målinger for tilknyttede selskaper:

Balanse per 1 januar 2019	-
Tilgang	167 407 192
Endringer i virkelig verdi	2 125 910
<b>Balanse per 31. desember 2019</b>	<b>169 533 102</b>

## 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 Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2019	2018
Lovpålagt revisjon	8 125	-
Andre tjenester utenfor revisjon	55 462	-
<b>Totalt</b>	<b>63 587</b>	<b>-</b>

Merverdiavgift er inkludert i honoraret.

## Note 4 - Finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter og finanskostnader	2019	2018
Annen finansinntekt	280	-
Rentekost fra tilknyttede selskap	53	-
Annen finanskostnad	1 389	-
<b>Netto finansposter</b>	<b>-1 162</b>	<b>-</b>

## Note 5 Skatt

### Årets skattekostnad

	2019	2018
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Ordinært resultat før skatt	1 153 049	-5 570
Permanente forskjeller	-2 125 910	-
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-972 861</b>	<b>-5 570</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

	2019	2018
<b>Resultat før skatt</b>	-	-
Skatt beregnet til 22% (2019)/23 % (2018)	-	-
Effekt av for mye/for lite betalt forrige år	-	-
Endring ikke balanseført utsatt skattefordel	214 029	-
<b>Kostnad ved skatt</b>	214 029	-

Kostnad ved skatt i resultatregnskapet

Kostnad ved skatt avviklet virksomhet

<b>Kostnad ved skatt</b>	0	0
--------------------------	---	---

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

Fra inntektsåret 2019 er skattesatsen på alminnelig inntekt i Norge redusert til 22 prosent.

## Forpliktelses og eiendeler ved utsatt skatt:

	2019	2018	Endringer
<b>Eiendeler ved utsatt skatt</b>			
Akkumulert fremførbart underskudd	-978 431	-5 570	972 861
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	978 431	5 570	-972 861
<b>Eiendeler ved utsatt skatt – brutto</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.

Finansielle instrumenter - langsiktig	2019	2018
<b>Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultatet</b>		
Investeringer i tilknyttet selskap	169 533 102	-
<b>Totale langsiktige finansielle eiendeler</b>	<b>169 533 102</b>	-

Finansielle instrumenter - kortsiktig	2019	2018
<b>Lån og fordringer holdt til amortisert kost</b>		
Kontant og kontant ekvivalenter	66 434	-
<b>Totale langsiktige finansielle eiendeler</b>	<b>66 434</b>	-

Finansielle forpliktelses - kortsiktig	2019	2018
<b>Finansielle forpliktelses etter amortisert kost</b>		
Annen kortsiktig gjeld	136 678	-
<b>Totale langsiktige finansielle eiendeler</b>	<b>136 678</b>	-

Virkelig verdi for alle "lån og fordringer holdt til amortisert kost", "kontant og kontant ekvivalenter", og all kortsiktig "finansielle fordringer 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 forpliktelses 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 2019.

## Note 8 Bundne midler

Det er ingen bundne midler i selskapet.

## Note 9 Investeringer i tilknyttet selskap

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 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		
	2019	2018
Driftsresultat	26 497 209	-
Netto finansposter	-6 931 967	-
Resultat før skatt	19 565 242	-
Skattekostnad	-2 689 906	-
<b>Totalresultat</b>	<b>16 875 336</b>	<b>-</b>
Omløpsmidler	31 776 778	-
Anleggsmidler	1 167 081 552	-
Kortsiktig gjeld	17 056 025	-
Langsiktig gjeld	619 689 906	-
<b>Egenkapital</b>	<b>562 112 398</b>	<b>-</b>
Selskapets aksjer i %	30,16 %	-
Bokført verdi	169 533 102	-

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 31.12.2019.

## Note 10 Aksjekapital, aksjonærinformasjon og utbytte

	2019
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 31.12.19:

	Antall aksjer:	Type Aksje	Eierandel:
Spleisemark Næring 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 %
Nistua 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	2019
Lars Even Moe	Styreleder	0,95 %
<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

Godkjent og utbetalt utbytte	2019		2018	
	NOK per aksje	Total	NOK per aksje	Total
Ordinære aksjer				
Totalt godkjent og utbetalt utbytte	-	-	-	-
Sponsor aksjer				
Totalt godkjent og utbetalt utbytte	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Note 11 Fortsatt drift

Fylles ut av selskapet.

## Note 12 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.



## Kreditrisiko

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 kreditrisiko gjennom innskudd i bank. Med større forretningsbanker som motparter oppleves kreditrisikoen 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 13 Alternative investeringsfond opplysninger**

### Godtgjørelse til forvalter

Pilestredet Co-Investor AS forvaltes av UNION Eiendoms kapital UREF AS. Siden UNION Eiendoms kapital UREF AS også forvalter andre fond, så vil forvalters kompensasjon også være et resultat av å forvalte disse fondene. I 2017 mottok de ansatte i forvaltningsselskapet totalt NOK 49 361 168 som godtgjørelse (inkludert fast og variabel godtgjørelse). Ledelsen i forvaltningsselskapet mottok totalt NOK 8 605 694 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 2018-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 UNION Core Real Estate Fund AS og kolonnen "indirekte kostnader" illustrerer UNION Core Real Estate Fund AS sin andel av kostnadene i henhold til eierandel, i konsernregnskapet (hvor UNION Core Real Estate Fund IS er mor).

	Direkte kostnader		Indirekte kostnader	
	2019	2018	2019	2018
Revisjonshonorar				
Forvaltningshonorar				
Andre honorarer				
Andre driftskostnader				
<b>Sum andre driftskostnader</b>	-	-	-	-



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Pilestredet Co-Investor AS

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

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

## Uavhengig revisors beretning

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

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Pilestredet Co-Investor AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 153 049. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømmoppstilling 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 2019, 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: 44556-D6TJ-ZHE7N-BFB4P-0J60C-P34IC



Revisors beretning 2019 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 31. mars 2020  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
Statsautorisert revisor  
(Elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 44556-D6T1J-ZHE7N-BFB4P-0J60C-P34IC



## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

### Per-Henning Schulz Lie

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 88.89.xxx.xxx

2020-03-31 13:08:44Z



Penneo Dokumentnøkket: 44556-D6TJ-ZHE7N-BFB4P-0J60C-P34IC

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>