



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

### 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: 21.04.2017

### Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

*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	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Gevinst v/salg av aksjer/eiendom	2	31 140 000	32 501 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>31 140 000</b>	<b>32 501 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	6	-387 000	10 804 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>-387 000</b>	<b>10 804 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>31 527 000</b>	<b>21 697 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	55 000	58 000
Annen renteinntekt	3	406 000	148 000
Annen finansinntekt	3		1 234 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>461 000</b>	<b>1 440 000</b>
Nedskrivning a finansielle anleggsmidler		42 005 000	
Annen rentekostnad	3		1 158 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>42 005 000</b>	<b>1 158 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-41 544 000</b>	<b>282 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-10 017 000</b>	<b>21 979 000</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-10 017 000</b>	<b>21 979 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-10 017 000</b>	<b>21 979 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen innskutt egenkapital		-13 254 000	-63 760 000
Utbytte		49 427 000	63 760 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-46 190 000	21 979 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-10 017 000</b>	<b>21 979 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9,12	16 561 000	48 244 000
Investeringer i tilknyttet selskap	9	39 081 000	57 779 000
Fordringer på konsernselskap			1 599 000
Andre fordringer			4 830 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>55 642 000</b>	<b>112 452 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>55 642 000</b>	<b>112 452 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			67 000
<b>Sum fordringer</b>			<b>67 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		23 147 000	9 245 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>23 147 000</b>	<b>9 245 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>23 147 000</b>	<b>9 312 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>78 789 000</b>	<b>121 764 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	24 713 000	24 713 000
Annen innskutt egenkapital			13 254 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 713 000</b>	<b>37 967 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		25 746 000	71 936 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>25 746 000</b>	<b>71 936 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>50 459 000</b>	<b>109 903 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld	4	28 330 000	11 861 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>28 330 000</b>	<b>11 861 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 330 000</b>	<b>11 861 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>78 789 000</b>	<b>121 764 000</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	1	76 501 000	58 227 000
Annen driftsinntekt			132 000
Gevinst v/salg av aksjer/eiendom	2	30 890 000	37 968 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>107 391 000</b>	<b>96 327 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Ordinære avskrivninger	5	9 138 000	12 491 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	114 797 000	14 335 000
Annen driftskostnad	6	5 048 000	15 046 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>128 983 000</b>	<b>41 872 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-21 592 000</b>	<b>54 455 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultatandel tilknyttet selskap	3	192 000	
Annen renteinntekt	3	759 000	623 000
Annen finansinntekt			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>951 000</b>	<b>623 000</b>
Nedskrivning a finansielle anleggsmidler		11 131 000	
Annen rentekostnad	3	15 085 000	21 412 000
Annen finanskostnad	3	1 276 000	2 458 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>27 492 000</b>	<b>23 870 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-26 541 000</b>	<b>-23 247 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-48 133 000</b>	<b>31 208 000</b>
Skatter	10	9 475 000	4 591 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-57 608 000</b>	<b>26 617 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-57 608 000</b>	<b>26 617 000</b>
Minoritetsinteresser		-37 332 000	9 534 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-20 276 000</b>	<b>17 083 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	10	2 673 000	8 255 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 673 000</b>	<b>8 255 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, Bygg	5,12	175 606 000	482 823 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>175 606 000</b>	<b>482 823 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	9	28 696 000	46 883 000
Andre fordringer		96 000	7 701 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>28 792 000</b>	<b>54 584 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>207 071 000</b>	<b>545 662 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		225 000	296 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>225 000</b>	<b>296 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		27 489 000	21 191 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>27 489 000</b>	<b>21 191 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>27 714 000</b>	<b>21 487 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>234 785 000</b>	<b>567 149 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	24 713 000	24 713 000
Annen innskutt egenkapital			13 254 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 713 000</b>	<b>37 967 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		15 335 000	58 693 000
Minoritetsinteresser		21 933 000	54 668 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>37 268 000</b>	<b>113 361 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>61 981 000</b>	<b>151 328 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,12, 14	142 077 000	398 460 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>142 077 000</b>	<b>398 460 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>142 077 000</b>	<b>398 460 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	10	1 463 000	1 881 000
Annen kortsiktig gjeld	4	29 264 000	15 480 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 727 000</b>	<b>17 361 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>172 804 000</b>	<b>415 821 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>234 785 000</b>	<b>567 149 000</b>



UNION Eiendomsinvest Norge AS

# Konsernregnskap 2016

Årsberetning  
Konsern- og selskapsregnskap  
Kontantstrømsanalyse  
Noter  
Revisjonsberetning



## UNION Eiendomsinvest Norge AS

Årsberetning for år 2016

### 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 risikostyrt avkastning til selskapets aksjonærer.

Investeringsvirksomheten gjennom 2016 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 2016 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.

### 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 31.12.2016 var det tegnet aksjer i UNION Eiendomsinvest Norge AS for samlet TNOK 267 755. Det er gjennomført en utbetaling fra selskapet i løpet av 2016 på totalt TNOK 49 427. Totalt er TNOK 276 259, tilsvarende NOK 11,18 pr aksje, tilbakebetalt til aksjonærene så langt i fondets levetid. UNION Eiendomsinvest Norge AS er ved årsskiftet investert i 5 eiendommer. Samlet har porteføljen et areal på 48 311 m<sup>2</sup>. Bruttoleie for porteføljen er ca. TNOK 66 452 og gjennomsnittlig vektet leietid på leiekontraktene er 5,8 år. Eiendomsinvesteringene er belånt, og selskapets gjennomsnittlige belåningsgrad er 71 % av eiendomsverdi.

UNION Eiendomsinvest Norge AS sitt årsregnskap for 2016 er preget av nedskrivninger på 2 eiendommer med oljerelaterte leietakere. Salget av andelen i eiendommen Karl Johans gate 8 og Dronningens gate 25 trekker i positiv retning, men ikke i stor nok grad til å unngå at årsregnskapet for 2016 gjøres opp med et negativt resultat.

UNION Eiendomsinvest Norge AS (morselskapet) fikk i 2016 et negativt driftsresultat på TNOK 10 478, mens konsernet fikk et negativt driftsresultat på TNOK 32 723.

Resultat før skatt ble TNOK -10 017 for morselskapet, mens det for konsernet ble et resultat før skatt på TNOK -32 723. Årsresultatet ble TNOK -10 017 for morselskapet og TNOK -57 608 for konsernet.

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

Tilleggsutbytte	TNOK	49 427
Overført fra annen egenkapital	-TNOK	46 190
Overført fra annen innskutt egenkapital	-TNOK	13 254

Styret foreslår at det ikke utbetales i utbytte for regnskapsåret 2016. Utbytte vil foreslås så snart likviditeten skulle tilsi at det er forsvarlig.

Selskapets likvide midler er plassert i bank og vurderes å ha lav risiko. Per 31.12.2016 hadde morselskapet en bankbeholdning på TNOK 23 146. Tilsvarende beløp for konsernet var TNOK 27 489.

Morselskapets total kapital pr. 31.12.2016 var på TNOK 78 789. Av dette var 0 prosent langsiktig gjeld og 35,96 prosent kortsiktig gjeld. Egenkapitalandelen var på 64,04 prosent.

Konsernets total kapital pr. 31.12.2016 var på TNOK 234 785. Av dette var 60,51 prosent langsiktig gjeld og 13,09 prosent kortsiktig gjeld. Egenkapitalandelen for konsernet var på 26,40 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 bygging 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.

Styret er av den oppfatning at det ikke har inntrådt forhold etter regnskapsårets avslutning som er av betydning for bedømmelsen av morselskapet og konsernet.

## 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 31.12.2016 på TNOK 142 077. Av total gjeld til kredittinstitusjoner var 47 prosent av låneporteføljen rentesikret med en gjenstående løpetid på rentesikringsinstrumentene på 1,63 år. Gjennomsnittlig rente på låneporteføljen var per 31.12.2016 på ca. 3,67 prosent (inkludert lånemargin). 3,08 prosent av låneporteføljen har forfall i 2017, 3,08 prosent har forfall i 2018, 45,81 prosent har forfall i 2019, 2,11 prosent har forfall i 2020 og resterende 45,93 prosent av låneporteføljen har forfall i 2021 og senere.

UNION Eiendomsinvest Norge AS oppfyller samtlige lånevilkår per 31.12.2016.

### 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 konjunkturer 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 leiedepositt 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.

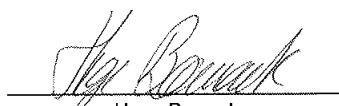
## Fremtidig utvikling

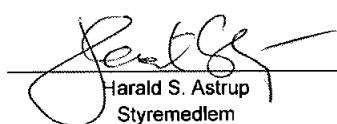
Norsk økonomi preges fortsatt av oljedeturen og beskjeden etterspørselsvekst hos våre handelspartnere. Selskapet har i 2016 måttet gjennomføre betydelige nedskrivninger på 2 av eiendommene som følge av reduserte eiendomsverdier. Mye tyder imidlertid på at vekstbunnen er passert. BNP-veksten i 2016 var den svakeste som er registrert siden 2009, men ledende indikatorer og makroøkonomiske nøkkeltall peker i retning av økonomisk vekst fremover. I leiemarkedet gir netto nullvekst i kontortilbudet frem mot 2019 gode vekstvilkår for leieprisene. Forventning om økonomisk vekst sammen med et historisk lavt rentenivå forventes å gi gode rammevilkår for næringseiendom i Norge også i året som kommer. Basert på dagens eiendomsportefølje og selskapets finansielle stilling forventes UNION Eiendomsinvest Norge AS å ha en stabil utvikling gjennom 2017.

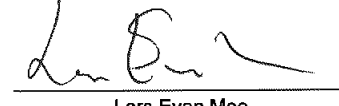
Oslo, 5. april 2017

  
John A. Rein  
Styrets leder

  
Bjørn Henningsen  
Daglig leder

  
Hege Bømark  
Styremedlem

  
Harald S. Astrup  
Styremedlem

  
Lars Even Moe  
Styremedlem



## UNION Eiendomsinvest Norge AS Resultatregnskap

Morselskap				Konsern	
2015	2016	Tall i NOK 1 000	Note	2016	2015
		<i>Driftsinntekt</i>			
-	-	Leieinntekt	1	76 501	58 227
-	-	Annen driftsinntekt		-	132
32 501	31 140	Gevinst ved salg av aksjer / eiendommer	2	30 890	37 968
32 501	31 140	<i>Sum Driftsinntekter</i>		107 391	96 327
		<i>Driftskostnad</i>			
-	-	Ordinære avskrivninger	5	9 138	12 491
-	-	Nedskrivninger varige driftsmidler	5	114 797	14 335
10 805	(387)	Annen driftskostnad	6	5 048	15 046
-	42 005	Nedskrivning finansielle anleggsmidler		11 131	-
10 805	41 618	<i>Sum driftskostnader</i>		140 114	41 872
<b>21 697</b>	<b>(10 478)</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>(32 723)</b>	<b>54 455</b>
		<i>Finansposter</i>			
1 441	461	Finansinntekt	3	951	623
(1 158)	-	Finanskostnad	3, 14	(16 361)	(23 870)
283	461	<i>Netto finansposter</i>		(15 410)	(23 247)
<b>21 979</b>	<b>(10 017)</b>	<b>Resultat før skatt</b>		<b>(48 133)</b>	<b>31 208</b>
-	-	Skatter	10	(9 475)	(4 591)
<b>21 979</b>	<b>(10 017)</b>	<b>Årsoverskudd / (underskudd)</b>		<b>(57 608)</b>	<b>26 617</b>
		<b>Herav minoritetens andel av resultat</b>		(37 332)	9 534
		<b>Herav majoritetens andel av resultat</b>		(20 276)	17 083
		<i>Disponering/dekning</i>			
(21 979)	46 190	Overført til/fra annen egenkapital			
(63 760)	(49 427)	Tilleggsutbytte			
-	-	Foreslått ubytte			
63 760	13 254	Overført fra annen innskutt egenkapital			



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

Morselskap				Konsern	
2015	2016	Tall i NOK 1 000	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>					
<b>Anleggsmidler</b>					
-	-	Utsatt skattefordel	10	2 673	8 255
-	-	<i>Sum immaterielle eiendeler</i>		2 673	8 255
-	-	Tomter, bygninger mv.	5,12	175 606	482 823
-	-	<i>Sum varige driftsmidler</i>		175 606	482 823
1 599	-	Fordringer på konsernselskap		-	-
4 830	-	Andre fordringer		96	7 701
48 244	16 561	Aksjer og andeler i datterselskaper	9,12	-	-
57 779	39 081	Aksjer og andeler i tilknyttede selskaper	9	28 696	46 883
112 451	55 643	<i>Sum finansielle anleggsmidler</i>		28 792	54 583
<b>112 451</b>	<b>55 643</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>207 070</b>	<b>545 662</b>
<b>Omløpsmidler</b>					
-	-	Kundefordringer		-	-
68	-	Andre fordringer		226	297
-	-	Fordringer på konsernselskap		-	-
9 245	23 146	Bankinnskudd		27 489	21 191
9 313	23 146	<b>Sum omløpsmidler</b>		27 715	21 488
<b>121 764</b>	<b>78 789</b>	<b>SUM EIENDELER</b>		<b>234 785</b>	<b>567 149</b>

UNION Eiendomsinvest Norge AS  
Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Konsern	
2015	2016	Tall i NOK 1 000	Note	2016	2015
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>Egenkapital</b>					
24 713	24 713	Aksjekapital	7	24 713	24 713
13 254	-	Annen innskutt egenkapital		-	13 254
37 967	24 713	Sum innskutt egenkapital		24 713	37 967
71 936	25 746	Annen egenkapital / (udekket tap)		15 335	58 693
71 936	25 746	Sum opptjent egenkapital		15 335	58 693
-	-	Minoritetsinteresser		21 933	54 668
109 903	50 459	Sum egenkapital	8	61 981	151 328
<b>Gjeld</b>					
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	11,12,14	142 077	398 460
-	-	Annen langsiktig gjeld		-	-
-	-	Sum langsiktig gjeld		142 077	398 460
-	-	Avsatt utbytte	8	-	-
-	-	Gjeld til selskap i samme konsern		-	-
-	-	Betalbar skatt	10	1 463	1 881
11 860	28 329	Kortsiktig gjeld	4	29 264	15 480
11 860	28 329	Sum kortsiktig gjeld		30 727	17 361
11 860	28 329	Sum gjeld		172 804	415 821
121 764	78 789	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		234 785	567 149

Oslo, 5. april 2017

John A. Rein  
Styrets lederHege Bømark  
styremedlemLars Even Moe  
styremedlemHarald S. Åstrup  
StyremedlemBjørn Henningsen  
Daglig leder

UNION Eiendomsinvest Norge AS  
Kontantstrømpstilling

Morselskap			Konsern	
2015	2016	Tall i NOK 1 000	2016	2015
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>				
21 979	(10 017)	<i>Ordinært resultat før skattekostnad</i>	(48 133)	31 208
-	-	Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	-	(1 937)
-	-	Betalbar skatt	(1 881)	(1 829)
-	-	Ordinære avskrivninger	9 138	12 491
-	42 005	Nedskrivninger	125 928	14 335
(32 121)	(31 140)	Gevinst/åp salg av eiendommer/investeringer	(30 890)	(37 968)
-	-	Endring i kundefordringer	-	31
-	(95)	Endring i leverandørgjeld	(335)	(290)
9 430	1 060	Endring av andre tidsavgrensninger	(46 955)	11 349
<b>(712)</b>	<b>1 813</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>6 872</b>	<b>27 390</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>				
-	-	Innbetalt ved salg av varige driftsmidler	-	206 908
39 750	51 540	Innbetalt ved salg av aksjer	51 540	-
-	1 599	Innbetalt lån til datterselskap/tilknyttet selskap	1 599	-
23 199	8 377	Utdeling fra datterselskap/tilknyttet selskap	7 000	-
-	-	Utbetalt ved kjøp av varige driftsmidler	(3 026)	(428)
-	-	Utbetalt ved kjøp av aksjer	-	-
-	-	Utbetalt lån til datterselskaper	-	-
<b>62 949</b>	<b>61 515</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>57 112</b>	<b>206 480</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>				
-	-	Nedbetalt lån	(6 937)	(143 282)
-	-	Innbetalt ved opptak av lån	-	-
-	-	Innbetalt ved stiftelse og kapitalutvidelser	-	-
(63 760)	(49 427)	Utbytte	(50 750)	(88 273)
<b>(63 760)</b>	<b>(49 427)</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>(57 687)</b>	<b>(231 554)</b>
<b>(1 523)</b>	<b>13 902</b>	<b>Netto likviditetsendring gjennom året</b>	<b>6 298</b>	<b>2 316</b>
10 768	9 245	Beholdning av kontanter inngående balanse	21 191	18 874
<b>9 245</b>	<b>23 147</b>	<b>BEHOLDNING AV KONTANTER 31.12</b>	<b>27 488</b>	<b>21 191</b>



## UNION Eiendomsinvest Norge AS Noter 2016

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 eiendelens 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 loddsen 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

Datterselskap 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 datterselskap 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/saniter	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. Eventuelt nedskrivning reverseres når det ikke lenger er grunnlag for nedskrivningen.



## UNION Eiendomsinvest Norge AS Noter 2016

Alle beløp i NOK 1000 hvis ikke annet er angitt

### **Regnskapsprinsipper, forts.**

#### Gjeld og renter

Gjeld balanseføres til nominelt gjeldsbeløp. Bygglånsrenter aktivres. 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 betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 24% 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 nyttiggjort. 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 2016

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 2016 har foregått i Norge.

**Note 2 Store enkelttransaksjoner**

I 2016 er følgende salg av eiendommer / eiendomsselskaper gjennomført.

Selskap / eiendom	Sted	Tidspunkt
Karl Johans gate 8/Dronningens gate 25	Oslo	30.06.2016
Såmet salgssum for eiendommene		415 000 000

Selskapet eide 25,5 % av den solgte eiendommen.

**Note 3 Spesifikasjon av resultatposter**

	Morselskap 2016	2015	Konsern 2016	2015
<b>Finansinntekt</b>				
Renteinntekter	407	149	759	623
Renteinntekter fra konsernselskap	55	58	-	-
Resultatandel tilknyttet selskap	-	-	192	-
Reversering urealisert tap renteswap	-	1 234	-	-
Annen finansinntekt	-	-	-	-
<b>Sum finansinntekt</b>	<b>461</b>	<b>1 441</b>	<b>951</b>	<b>623</b>
<b>Finanskostnad</b>				
Rentekostnader	-	1 158	15 085	21 412
Resultatandel tilknyttet selskap	-	-	-	1 937
Annen finanskostnad	-	-	1 276	520
<b>Sum finanskostnad</b>	<b>-</b>	<b>1 158</b>	<b>16 361</b>	<b>23 870</b>



UNION Eiendomsinvest Norge AS  
Noter 2016

Alle beløp i NOK 1000 hvis ikke annet er angitt

Note 4	Spesifikasjon av balanseposter	Morselskap		Konsern	
		2016	2015	2016	2015
	<b>Spesifikasjon av kortsiktig gjeld</b>				
	Leverandørgjeld	92	186	218	553
	Skyldige offentlige avgifter og skatt	-	-	-	1 428
	Avsatt suksesshonorar	7 379	9 276	7 379	9 276
	Ammen kortsiktig gjeld/andre påløpne kostnader	20 858	2 398	21 667	4 224
	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>28 329</b>	<b>11 860</b>	<b>29 264</b>	<b>15 480</b>

Note 5	Varige driftsmidler	Konsern		Sum
		Tomt	Bygg og utstyr	
	<b>Anskaffelseskost l. l</b>	<b>56 591</b>	<b>487 446</b>	<b>544 037</b>
	Tilgang kjøpte driftsmidler	-	3 026	3 026
	Avgang solgte driftsmidler	28 340	265 080	293 421
	<b>Sum anskaffelseskost 31.12</b>	<b>28 250</b>	<b>225 392</b>	<b>253 642</b>
	Akk. avskrivninger 31.12		56 017	56 017
	Akk. nedskrivninger 31.12	14 523	114 608	129 132
	Reverserte nedskrivninger 31.12	(9 796)	(97 317)	(107 113)
	<b>Sum akk. av- og nedskrivninger</b>	<b>4 727</b>	<b>73 309</b>	<b>78 036</b>
	<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>23 523</b>	<b>152 083</b>	<b>175 606</b>
	Årets avskrivninger		9 138	9 138
	Årets nedskrivninger	12 242	102 555	114 797
	Årets reverserte nedskrivninger		-	-
	Økonomisk levetid	avskrives ikke	10-100 år	-
	Avskrivningsplan	avskrives ikke	Lineær	-

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	
	2016	2015	2016	2015
Styreleder John A. Rein	200	200	200	200
Styremedlem Harald S. Astrup	100	100	100	100
Styremedlem Lars Even Moe	-	-	-	-
Styremedlem Hege Bemark	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	
	2016	2015	2016	2015
Lovpålagt revisjon	152	149	311	398
Andre attestasjonstjenester	21	21	22	21
Utarbeidelse av årsregnskap og ligningsoppgaver, samt skatterådgivning	-	-	-	-
Andre tjenester utenfor revisjonen	-	-	-	-
<b>Sum kostnadsført</b>	<b>172</b>	<b>170</b>	<b>333</b>	<b>419</b>



UNION Eiendomsinvest Norge AS  
Noter 2016

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 à pålydende kr. 1,- pr. aksje totalt kr. 24 713 293. Alle aksjer gir lik stemmerett.

20 største aksjonærer pr. 31.12.2015	Aksjer	Eierandel
Harbam AS	8 309 853	33,63 %
Union Gruppen AS	2 500 000	10,12 %
Det Norske Eiendomscompagnie AS	1 000 000	4,05 %
Sjøsentret Killingen A.S.	840 336	3,40 %
Seamt Invest AS	746 875	3,02 %
AG Holding AS	655 252	2,65 %
Eiendomsselskapet Norge AS	600 000	2,43 %
Verdipapirfondet Storebrand	552 100	2,23 %
LJM A/S	510 000	2,06 %
Torp + Torp AS	500 000	2,02 %
RCN 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 & Partnerne 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 Harbam 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 innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Minoritet	Sum
<b>Egenkapital 1.1</b>	<b>24 713</b>	<b>13 254</b>	<b>58 693</b>	<b>54 668</b>	<b>151 328</b>
1) Tilleggsutbytte 24.08.2016		(13 254)	(36 172)		(49 427)
2) Utdelinger minoritet				(1 323)	(1 323)
3) Konserneffekt endring eierandel Kanalsletta Holding AS			13 090	5 920	19 010
Årets resultat			(20 276)	(37 332)	(57 608)
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>24 713</b>	<b>(0)</b>	<b>15 335</b>	<b>21 933</b>	<b>61 981</b>



**UNION Eiendomsinvest Norge AS**  
**Noter 2016**

Alle beløp i NOK 1000 hvis ikke annet er angitt

**Note 8 Egenkapitalbevegelse, fortsatt**

Morselskap	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital 1.1</b>	<b>24 713</b>	<b>13 254</b>	<b>71 936</b>	<b>109 903</b>
1) Tilleggsutbytte 24.08.2016		(13 254)	(36 172)	(49 427)
Årets resultat			(10 017)	(10 017)
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>24 713</b>	<b>(0)</b>	<b>25 746</b>	<b>50 459</b>

1) I henhold til styremøkket besluttet styret å utbetale et utbytte på 2,00 pr aksje

2) Utbetaling i datterselskapsene Buråsen Holding AS og Østervåg 7 Holding AS

3) I generalforsamling den 22.12.2016 ble det besluttet kapitalforhøyelse i Kanalsletta Holding AS hvor Selskapsvis eierandel ble redusert fra 51% til 34%

Kanalsletta Holding AS konsolideres ikke lenger inn i konsernet og effekten av dette fores erot egenkapitalen

**Note 9 Aksjer og andeler i datterselskaper og tilknyttede selskap**

Konsoliderte datterselskaper og tilknyttede selskap	Eier-/Stemmeandel	Forretningskontor	Balanseført verdi i mor
Østervåg 7 Holding AS	51 %	Stavanger	8 632
Buråsen Holding AS	51 %	Kristiansand	7 804
Kanalsletta Holding AS	34 %	Stavanger	8 703
Sjømennenes Hus Holding AS	49 %	Oslo	5 879
Forusparken Eiendom AS	25 %	Stavanger	24 500
LJEN ANS-andeler AS	100 %	Oslo	125
<b>Sum aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap</b>			<b>55 643</b>

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

Selskapet KJ8 og DG25 AS ble solgt i 2016 med en regnskapsmessig gevinst på TNOK 31 140.

**Investering etter egenkapitalmetoden (konsernregnskapet)**

Merverdianalyse	Sjømennenes Hus Holding AS	Forusparken Eiendom AS	KJ8 og DG25 AS	Kanalsletta Holding AS
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	5 879	31 500	20 400	20 402
Anskaffelseskost	5 879	31 500	20 400	20 402
<b>Beregning av årets resultatandel</b>				
Andel årets resultat	0	760	0	-11 699
Årets resultatandel	-	760	-	(11 699)
<b>Beregning av balanseført verdi pr 31.12.16</b>				
Inngående balanse 1.1.16	0	26 233	20 650	0
Tilgang / avgang	0	0	-20 650	20 402
Årets resultatandel	0	760	0	-11 699
Innbetalt / tilbakebetalt kapital	0	-7 000	0	0
<b>Utgående balanse 31.12.16</b>	<b>-</b>	<b>19 993</b>	<b>-</b>	<b>8 703</b>

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

Selskaps navn	Aksje-kapital	Antall aksjer	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat 2016
Sjømennenes Hus Holding AS	1 000	490	5 879	7 397	-1 079
Forusparken Eiendom AS	1 000	250	24 500	75 730	1 639
Kanalsletta Holding AS	179,7	20 349	5 879	46 448	-75 389



UNION Eiendomsinvest Norge AS  
Noter 2016

Alle beløp i NOK 1000 hvis ikke annet er angitt

Note 10 Skatter

	Morselskap	
	2016	2015
<b>Avstemming mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatter	(10 017)	21 979
Endring i midlertidige forskjeller	(1 896)	9 276
Permanente forskjeller	10 865	(33 246)
<b>Skattepliktig inntekt / (underskudd)</b>	<b>(1 049)</b>	<b>(1 991)</b>

	Morselskap		Konsern	
	2016	2015	2016	2015
<b>Skatter i resultatregnskapet består av følgende</b>				
Årets betalbar skatt	-	-	(4 046)	(1 881)
For lite avsatt skatt tidligere år	-	-	-	-
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-	-	(5 428)	(2 710)
<b>Sum årets skatter inntekt / (kostnad)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(9 475)</b>	<b>(4 591)</b>

Skatt på forskjell mellom regnskapsmessig verdi og skattemessig verdi av eiendommer i konsernregnskapet balanseres ikke, jf. prinsippbeskrivelsen 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		Konsern	
	2016	2015	2016	2015
<i>Skatteøkende midlertidige forskjeller:</i>				
Lånekostnader	0	0	0	0
Gevinst- og tapkonto	0	0	72	90
Finansielle instrumenter	0	0	139	150
<b>Netto midlertidige forskjeller som gir grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>211</b>	<b>241</b>

*Skattereduserende midlertidige forskjeller:*

Omløpsmidler / kortsiktig gjeld				
Resultatforskjeller deltakerlignede selskap	0	0	(11 286)	(6 003)
Avsetning for forpliktelser	(7 379)	(9 276)	-	-
Underskudd til fremføring	(10 489)	(9 441)	(10 572)	(36 721)
<b>Sum skattereduserende midlertidige forskjeller</b>	<b>(17 869)</b>	<b>(18 716)</b>	<b>(21 858)</b>	<b>(42 724)</b>

*Netto midlertidige forskjeller etter utligning av forskjeller som kan utlignes:*

Skatteøkende midlertidige forskjeller	-	-	211	241
Skattereduserende midlertidige forskjeller	(17 869)	(18 716)	(21 858)	(42 724)
Skattereduserende midlertidige forskjeller som ikke kan utlignes	17 869	18 716	10 511	9 462
<b>Netto midlertidige forskjeller som gir grunnlag for innregning av utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(11 136)</b>	<b>(33 021)</b>

*Utsatt skatt av midlertidige forskjeller etter utligning av forskjeller som kan utlignes:*

Utsatt skatteforpliktelse av skatteøkende midlertidige forskjeller (24 %)	0	0	51	60
Utsatt skattefordel av skattereduserende midlertidige forskjeller (24 %)	-	0	(2 723)	(8 316)
<b>Netto innregnet utsatt skatt (-utsatt skattefordel)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(2 673)</b>	<b>(8 255)</b>

**Spesifikasjon av midlertidige forskjeller som ikke gir grunnlag for innregning av utsatt skatt i balansen**

	2016	2015	2016	2015
<i>Skatteøkende midlertidige forskjeller:</i>				
Varige driftsmidler	0	0	5 378	34 741

Konsernet har total mnok 11,5 MNOK i underskudd til fremføring per 31. desember 2016. Av dette er 1% balanseført pr 31.12.2016. 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 2016

Alle beløp i NOK 1000 hvis ikke annet er angitt

### Note 11 Langsiktig gjeld

Avdragsstruktur	2017	2018	2019	2020	2021 og senere
<b>Konsern</b>					
Gjeld til kredittinstitusjon	4 372	4 372	65 083	3 000	65 250
Sum avdrag til forfall	4 372	4 372	65 083	3 000	65 250

Gjennomsnittlig rente på låneporteføljen var per 31.12.2016 på 3,87 prosent (inkludert lånemargin) i konsernet.

### Note 12 Pantstillelser

	Morselskap	Konsern
Gjeld sikret med pant	0	142 077
Bokført verdi av pantsatte eiendeler (tomt og bygg)		175 606
Bokført verdi av pant i morselskapets aksjer	17 335	

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 31.12.2016 MNOK 64,8.

### 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 kredittisiko knyttet til inngåtte lånevurderinger.

### 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 lånevurderinger 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 Buråsen Holding AS er det inngått en renteswapavtale hvor MNOK 34,25 er sikret til en rente på 2,77% med utløp 15.07.2017. I Østervåg 7 Holding AS er det inngått en renteswapavtale hvor MNOK 32,242 er sikret til en rente på 1,76% med utløp 15.10.2019.



UNION Eiendomsinvest Norge AS  
Noter 2016

Allt 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 datterselskapers styre, daglig leder og UNION Eiendomsinvest UEN AS med tilhørende selskaper.

Transaksjoner med nærstående konsernselskaper

Interne lån av langsiktig art renteberegnes 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 UEN AS

UNION Eiendomsinvest UEN 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 tilhørt 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 kjøpsbonorar på 0,6% av eiendomsverdien. Ved salg av eiendom har Forvalter rett på et salgshonorar på 0,25% av salgssum. Der Forvalter forstår forhandlinger av utleieavtaler godkjøres det med et honorar på 5% av årsløst for avtaler om forlengelse eller 10 % av en årsløst 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 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 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 31.12.2016 er tok 7 818, hvorav altså tok 7 277 er kostnadsført og avsatt.

Ytelser til UNION Eiendomsinvest UEN AS m/tilhørende selskaper	2016	2015
Forvaltningshonorar	1 347	2 278
Utleiehonorar	-	12
Endring avsatt suksesshonorar*	-1 896	9 276
Salgshonorar	-	1 588

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



## RSM Norge 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

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

Til generalforsamlingen i UNION Eiendomsinvest Norge AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert UNION Eiendomsinvest Norge AS' årsregnskap som viser et underskudd i selskapsregnskapet på kr 10 017 000 og et underskudd i konsernregnskapet på kr 57 608 000. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2016 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 2016 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 innhentet 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

Medlem av Den Norske Revisorforening.

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.



Revisors beretning 2016 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 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 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 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 avviklet.

#### *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. Betyggende 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 intern kontroll.
- 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 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 modifierer 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 2016 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**

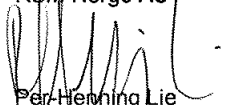
##### *Konklusjon om årsberetningen*

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

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 5. april 2017  
RSM Norge AS



Per-Henning Lie  
Statsautorisert revisor