



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: Marius Alfredsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Gevinst v/salg av aksjer/eiendom	2	52 229 000	36 366 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>52 229 000</b>	<b>36 366 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	6	13 546 000	2 086 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 546 000</b>	<b>2 086 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>38 683 000</b>	<b>34 280 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3	168 000	57 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>168 000</b>	<b>57 000</b>
Nedskrivning av finansielle anl.midler			5 478 000
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>5 478 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>168 000</b>	<b>-5 421 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>38 851 000</b>	<b>28 859 000</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>38 851 000</b>	<b>28 859 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>38 851 000</b>	<b>28 859 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		72 983 000	44 237 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-34 132 000	-15 378 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>38 851 000</b>	<b>28 859 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9,12	8 757 000	19 786 000
Investeringer i tilknyttet selskap	9		24 500 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>8 757 000</b>	<b>44 286 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 757 000</b>	<b>44 286 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		8 425 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>8 425 000</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		23 845 000	12 784 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>23 845 000</b>	<b>12 784 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>32 270 000</b>	<b>12 784 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>41 027 000</b>	<b>57 070 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	247 000	24 713 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>247 000</b>	<b>24 713 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkaptal		702 000	10 368 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>702 000</b>	<b>10 368 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>949 000</b>	<b>35 081 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Utbytte	8	22 983 000	13 345 000
Annen kortsiktig gjeld	4	17 095 000	8 643 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>40 078 000</b>	<b>21 988 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>40 078 000</b>	<b>21 988 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>41 027 000</b>	<b>57 069 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	1	8 509 000	16 885 000
Gevinst ved salg av aksjer/eiendom	2	15 502 000	42 246 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>24 011 000</b>	<b>59 131 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Ordinære avskrivninger	5	2 040 000	3 466 000
Reversering av tidl. års nedskrivning		-569 000	-11 329 000
Annen driftskostnad	6	15 636 000	4 541 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>17 107 000</b>	<b>-3 322 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 904 000</b>	<b>62 453 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultatandel tilknyttet selskap	3	30 719 000	1 067 000
Annen renteinntekt	3	197 000	79 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 916 000</b>	<b>1 146 000</b>
Nedskrivning av finansielle anl.midler			8 703 000
Annen rentekostnad	3	2 881 000	4 966 000
Annen finanskostnad	3	67 000	64 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 948 000</b>	<b>13 733 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>27 968 000</b>	<b>-12 587 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>34 872 000</b>	<b>49 866 000</b>
Skattekostnad	10	4 131 000	542 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>30 741 000</b>	<b>49 324 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>30 741 000</b>	<b>49 324 000</b>
Minoritetsinteresser		-3 971 000	8 214 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>34 712 000</b>	<b>41 110 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	10	11 000	3 647 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>11 000</b>	<b>3 647 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger	5,12	79 368 000	185 147 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>79 368 000</b>	<b>185 147 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	9		21 060 000
Andre fordringer		32 000	64 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>32 000</b>	<b>21 124 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>79 411 000</b>	<b>209 918 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		9 405 000	125 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 405 000</b>	<b>125 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		25 825 000	19 523 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>25 825 000</b>	<b>19 523 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>35 230 000</b>	<b>19 648 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>114 641 000</b>	<b>229 566 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	247 000	24 713 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>247 000</b>	<b>24 713 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			12 208 000
Udekket tap		1 597 000	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 597 000</b>	<b>12 208 000</b>
Minoritetsinteresser		12 356 000	30 147 000
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 006 000</b>	<b>67 068 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11,12, 14	62 083 000	137 705 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>62 083 000</b>	<b>137 705 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>62 083 000</b>	<b>137 705 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	10	274 000	1 516 000
Utbytte	8	22 983 000	13 346 000
Annen kortsiktig gjeld	4	18 295 000	9 931 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>41 552 000</b>	<b>24 793 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>103 635 000</b>	<b>162 498 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>114 641 000</b>	<b>229 566 000</b>



UNION Eiendomsinvest Norge AS

# Konsernregnskap 2018

Årsberetning  
Konsern- og selskapsregnskap  
Kontantstrømsanalyse  
Noter  
Revisjonsberetning



## UNION Eiendomsinvest Norge AS

Årsberetning for år 2018

### 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.

Styret i selskapet har gjennom 2018 i tillegg til å følge opp investeringsstrategien hatt hovedfokus på å sikre at forvalter utfører sine oppgaver som beskrevet i forvaltningsavtalen. I 2018 har det også vært fokus på å følge opp forvalters arbeid med å legge til rette for en avvikling av fondet. For oversikt over forvalters honorarer henvises det til note 15 i årsregnskapet.

Selskapets eiendomsportefølje var årsskiftet avhendet, dog med oppgjør for den siste eiendommen i april 2019.

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede og lagt til grunn for årsregnskapet. Se imidlertid nærmere om videre drift av UNION Eiendomsinvest Norge AS under pkt hendelser etter regnskapsåret slutt nedenfor.

### Status og resultat

Per 31.12.2018 var det tegnet aksjer i UNION Eiendomsinvest Norge AS for samlet TNOK 267 755. Det er gjennomført utbetalinger fra selskapet i løpet av 2018 og en i 2019 før avleggelse av årsregnskapet på totalt TNOK 86 329. Totalt er TNOK 393 479, tilsvarende NOK 15,92 pr aksje, tilbakebetalt til aksjonærene så langt i fondets levetid. UNION Eiendomsinvest Norge AS er ved årsskiftet investert i 1 eiendom, Østervåg 7, som ble solgt i april 2019.

I 2018 ble 3 eiendommer i porteføljen solgt. I april 2018 ble Buråsen Syd solgt med en regnskapsmessig gevinst på TNOK 2 846 for morselskapet, og ett regnskapsmessig tap på TNOK 6 409 for konsernet. I november 2018 ble Kanalsletta og Forusparken avhendet med en regnskapsmessig gevinst for morselskapet på TNOK 49 383, og en regnskapsmessig gevinst for konsernet på TNOK 21 911. Den gjenværende eiendommen, Østervåg 7 ble solgt i april 2019.

UNION Eiendomsinvest Norge AS (morselskapet) fikk i 2018 et positivt driftsresultat på TNOK 38 683, mens konsernet fikk et positivt driftsresultat på TNOK 6 905.

Resultat før skatt ble TNOK 38 851 for morselskapet, mens det for konsernet ble et resultat før skatt på TNOK 34 872. Årsresultatet ble TNOK 38 851 for morselskapet og TNOK 30 741 for konsernet.

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

Tilleggsutbytte	-TNOK	72 983
Overført fra annen egenkapital	TNOK	34 132

Selskapets likvide midler er plassert i bank og vurderes å ha lav risiko. Per 31.12.2018 hadde morselskapet en bankbeholdning på TNOK 23 845. Tilsvarende beløp for konsernet var TNOK 25 825.

Morselskapets totalkapital pr. 31.12.2018 var på TNOK 41 027. Av dette var 0 prosent langsiktig gjeld og 97,69 prosent kortsiktig gjeld. Egenkapitalandelen var på 2,31 prosent.

Konsernets totalkapital pr. 31.12.2018 var på TNOK 114 641. Av dette var 54,15 prosent langsiktig gjeld og 36,25 prosent kortsiktig gjeld. Egenkapitalandelen for konsernet var på 9,60 prosent.

### Miljø

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

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

Selskapet og konsernet har ikke ansatte utover daglig leder.



## Hendelser etter regnskapsårets avslutning og videre drift.

Siste eiendom i selskapet, Østervåg 7, ble solgt med oppgjør den 15. april 2019. Eiendommen ble solgt med en regnskapsmessig gevinst på TNOK 16 800 som først vil få effekt på årsregnskapet for 2019. I 2019 har det blitt arbeidet med å ferdigstille ett prosjekt på denne eiendommen. Etter som samtlige eiendommer i selskapet er solgt arbeider styret og forvalter med sikte på at investorene får et tilbud om å kunne avslutte sin investering i selskapet inneværende år. Dette vil samsvare med selskapets aksjonærvtale punkt 5 om avvikling av selskapet. Formelt sett vil det imidlertid av hensyn til selskapets garantiforpliktelser ved salg av eiendom ikke være mulig å gjennomføre en selskapsmessig avvikling. Således vil selskapet måtte videreføre en minimal drift av hensyn til sine forpliktelser.

## 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 31.12.2018 på TNOK 62 083. Gjennomsnittlig rente på låneporteføljen var per 31.12.2018 på ca. 3,22 prosent (inkludert lånemargin). Hele lånet har forfall i 2019.

UNION Eiendomsinvest Norge AS oppfyller samtlige lånevilkår per 31.12.2018.

### Kredittrisiko

Selskapet har ved regnskapsavleggelsen utestående fordring på kjøper av Kanalsletta (skriv hele navnet) for en liten del av kjøpesummen. Styret vurderer kredittrisikoen knyttet til denne posten for å være liten.

### 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.



Oslo, 5. juni 2019

John A. Rein  
Styrets leder

Bjørn Henningsen  
Daglig leder

Hege Børmark  
Styremedlem

Harald S. Astrup  
Styremedlem

Lars Even Moe  
Styremedlem



## UNION Eiendomsinvest Norge AS Resultatregnskap

Morselskap		Konsern			
2017	2018	Tall i NOK 1 000	Note	2018	2017
		<i>Driftsinntekt</i>			
-	-	Leieinntekt	1	8 509	16 885
-	-	Annen driftsinntekt		-	-
36 366	52 229	Gevinst ved salg av aksjer / eiendommer	2	15 502	42 246
36 366	52 229	<i>Sum Driftsinntekter</i>		24 011	59 131
		<i>Driftskostnad</i>			
-	-	Ordinære avskrivninger	5	2 040	3 466
-	-	Nedskrivninger varige driftsmidler	5	-	-
-	-	Reversering tidligere års nedskrivning		(569)	(11 329)
2 086	13 546	Annen driftskostnad	6	15 636	4 541
5 478	-	Nedskrivning finansielle anleggsmidler		-	8 703
7 564	13 546	<i>Sum driftskostnader</i>		17 107	5 381
<b>28 802</b>	<b>38 683</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>6 905</b>	<b>53 750</b>
		<i>Finansposter</i>			
57	168	Finansinntekt	3	30 916	1 146
-	-	Finanskostnad	3, 14	(2 949)	(5 030)
57	168	<i>Netto finansposter</i>		27 967	(3 884)
28 859	38 851	<b>Resultat før skatt</b>		34 872	49 866
-	-	<i>Skatter</i>	10	(4 131)	(542)
<b>28 859</b>	<b>38 851</b>	<b>Årsoverskudd / (underskudd)</b>		<b>30 741</b>	<b>49 324</b>
		<b>Herav minoritetens andel av resultat</b>		(3 971)	8 214
		<b>Herav majoritetens andel av resultat</b>		34 712	41 110
		<i>Disponering/dekning</i>			
15 378	34 132	Overført til/fra annen egenkapital			
(30 892)	(72 983)	Tilleggsutbytte			
(13 345)	-	Foreslått ubytte			
-	-	Overført fra annen innskutt egenkapital			



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

Morselskap				Konsern	
2017	2018	Tall i NOK 1 000	Note	2018	2017
<b>EIENDELER</b>					
<b>Anleggsmidler</b>					
-	-	Utsatt skattefordel	10	11	3 647
-	-	Sum immaterielle eiendeler		11	3 647
-	-	Tomter, bygninger mv.	5,12	79 368	185 147
-	-	Sum varige driftsmidler		79 368	185 147
-	-	Andre fordringer		32	64
19 786	8 757	Aksjer og andeler i datterselskaper	9,12	-	-
24 500	-	Aksjer og andeler i tilknyttede selskaper	9	-	21 060
44 286	8 757	Sum finansielle anleggsmidler		32	21 124
<b>44 286</b>	<b>8 757</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>79 411</b>	<b>209 918</b>
<b>Omløpsmidler</b>					
-	-	Kundefordringer		-	-
-	8 425	Andre fordringer		9 405	125
-	-	Fordringer på konsernselskap		-	-
12 784	23 845	Bankinnskudd		25 825	19 523
12 784	32 270	Sum omløpsmidler		35 230	19 648
<b>57 070</b>	<b>41 027</b>	<b>SUM EIENDELER</b>		<b>114 641</b>	<b>229 566</b>



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

Morselskap				Konsern	
2017	2018	Tall i NOK 1 000	Note	2018	2017
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>Egenkapital</b>					
24 713	247	Aksjekapital	7	247	24 713
-	-	Annen innskutt egenkapital		-	-
24 713	247	<i>Sum innskutt egenkapital</i>		247	24 713
10 368	702	Annen egenkapital / (udekket tap)		(1 597)	12 208
10 368	702	<i>Sum opptjent egenkapital</i>		(1 597)	12 208
-	-	Minoritetsinteresser		12 355	30 147
<b>35 081</b>	<b>949</b>	<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>11 006</b>	<b>67 068</b>
<b>Gjeld</b>					
-	-	Gjeld til kreditinstitusjoner	11,12,14	62 083	137 705
-	-	Annen langsiktig gjeld		-	-
-	-	<i>Sum langsiktig gjeld</i>		62 083	137 705
13 345	22 983	Avsatt utbytte	8	22 983	13 345
-	-	Gjeld til selskap i samme konsern		-	-
-	-	Betalbar skatt	10	274	1 516
8 643	17 095	Kortsiktig gjeld	4	18 295	9 931
21 989	40 079	<i>Sum kortsiktig gjeld</i>		41 552	24 792
<b>21 989</b>	<b>40 079</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>103 635</b>	<b>162 497</b>
<b>57 070</b>	<b>41 027</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>114 641</b>	<b>229 566</b>

John A. Rein  
Styrets leder

Oslo, 5.6.2019

Hege Bomark  
styremedlem

Lars Even Moe  
styremedlem

Harald S. Astrup  
styremedlem

Bjørn Henningsen  
Daglig leder

UNION Eiendomsinvest Norge AS  
Kontantstrømpstilling

Morselskap			Konsern	
2017	2018	Tall i NOK 1 000	2018	2017
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>				
28 859	38 851	<i>Ordinært resultat før skattekostnad</i>	34 872	49 866
-	-	Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	(30 719)	-
-	-	Betalbar skatt	(1 516)	(1 463)
-	-	Ordinære avskrivninger	2 040	3 466
5 478	-	Nedskrivninger	(569)	(2 626)
(36 366)	(52 229)	Gevinst/tap salg av eiendommer/investeringer	(15 502)	(42 246)
-	-	Endring i kundefordringer	-	-
(81)	27	Endring i leverandørgjeld	505	-
762	8 262	Endring av andre tidsavgrensninger	(238)	104
<b>(1 348)</b>	<b>(5 089)</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>(11 128)</b>	<b>7 101</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>				
-	-	Innbetalt ved salg av varige driftsmidler	105 000	-
42 278	67 753	Innbetalt ved salg av aksjer	55 698	42 278
-	-	Innbetalt lån til datterselskap/tilknyttet selskap	-	-
-	11 742	Utdeling fra datterselskap/tilknyttet selskap	10 212	-
-	-	Utbetalt ved kjøp av varige driftsmidler	(692)	(1 678)
(20 402)	-	Utbetalt ved kjøp av aksjer	-	(20 402)
-	-	Utbetalt lån til datterselskaper	-	-
<b>21 876</b>	<b>79 495</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>170 217</b>	<b>20 198</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>				
-	-	Nedbetalt lån	(75 622)	(4 372)
-	-	Innbetalt ved opptak av lån	-	-
-	-	Innbetalt ved stiftelse og kapitalutvidelser	-	-
(30 892)	(63 345)	Utbytte	(77 166)	(30 892)
<b>(30 892)</b>	<b>(63 345)</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>(152 788)</b>	<b>(35 264)</b>
(10 363)	11 061	<i>Netto likviditetsendring gjennom året</i>	6 302	(7 965)
23 147	12 784	Beholdning av kontanter inngående balanse	19 523	27 488
<b>12 784</b>	<b>23 845</b>	<b>BEHOLDNING AV KONTANTER 31.12</b>	<b>25 825</b>	<b>19 523</b>



## UNION Eiendomsinvest Norge AS Noter 2018

Alle beløp i NOK 1000 hvis ikke annet er angitt

### Regnskapsprinsipper

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

### Konsolideringsprinsipper

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

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

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

### Estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige 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/sanitær	25 år
Elkraft	40 år
Tele/automatikk	10 år
Andre installasjoner	10 år
Tomt	Avskrives ikke

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



## UNION Eiendomsinvest Norge AS Noter 2018

Alle beløp i NOK 1000 hvis ikke annet er angitt

---

### **Regnskapsprinsipper, forts.**

#### Gjeld og renter

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

#### Renteswapavtaler

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

#### Skatt

Skatten i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% 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 nyttegjørt. 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 2018

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 2018 har foregått i Norge.

Note 2 Store enkelttransaksjoner

I 2018 er følgende salg av eiendommer / eiendomsselskaper gjennomført

Selskap / eiendom	Eierandel	Sted	Tidspunkt
Buråsen Syd	51 %	Kristiansand	12.04.2018
Forusparken Eiendom	25 %	Stavanger	15.11.2018
Kanalsletta	34 %	Stavanger	15.11.2018
Samlet salgssum for eiendommen			782 339 109

Note 3 Spesifikasjon av resultatposter

	Morselskap 2018	2017	Konsern 2018	2017
<b>Finansinntekt</b>				
Renteinntekter	168	57	197	79
Renteinntekter fra konsernselskap	-	-	-	-
Resultatandel tilknyttet selskap	-	-	30 719	1 067
Reversering urealisert tap renteswap	-	-	-	-
Anneg finansiinntekt	-	-	-	-
<b>Sum finansinntekt</b>	<b>168</b>	<b>57</b>	<b>30 916</b>	<b>1 146</b>
<b>Finanskostnad</b>				
Rentekostnader	-	-	2 881	4 966
Resultatandel tilknyttet selskap	-	-	-	-
Anneg finanskostnad	-	-	68	65
<b>Sum finanskostnad</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 949</b>	<b>5 030</b>



UNION Eiendomsinvest Norge AS  
Noter 2018

Alle beløp i NOK 1000 hvis ikke annet er angitt

**Note 4 Spesifikasjon av balanseposter**

	Morselskap		Konsern	
	2018	2017	2018	2017
Spesifikasjon av kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld	38	11	882	378
Skyldige offentlige avgifter og skatt	-	-	-	-
Avsatt suksesshonorer	16 101	8 176	16 101	8 176
Annen kortsiktig gjeld/andre påløpne kostnader	956	456	1 312	1 377
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>17 095</b>	<b>8 643</b>	<b>18 295</b>	<b>9 931</b>

**Note 5 Værite driftsmidler**

Konsern	Tomt	Bygg og utstyr		Sum
Anskaffelseskost 1.1	28 250	193 876		222 126
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	692		692
Avgang solgte driftsmidler	20 000	112 274		132 274
<b>Sum anskaffelseskost 31.12</b>	<b>8 250</b>	<b>82 294</b>		<b>90 544</b>
Akk. avskrivninger 31.12		11 176		11 176
Akk. nedskrivninger 31.12	-	-		-
Reverserte nedskrivninger 31.12	-	-		-
<b>Sum akk. av- og nedskrivninger</b>	<b>-</b>	<b>11 176</b>		<b>11 176</b>
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>8 250</b>	<b>71 118</b>		<b>79 368</b>
Årets avskrivninger		2 040		2 040
Årets nedskrivninger	-	-		-
Årets reverserte nedskrivninger	-	-		-
Økonomisk levetid	avskrives ikke	10-100 år		
Avskrivningsplan	avskrives ikke	Linear		

**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.

	Morselskap		Konsern	
	2018	2017	2018	2017
<b>Kostnadsført honorar til styret</b>				
Styretleder John A. Rein	200	200	200	200
Styremedlem Harald S. Astrup	100	100	100	100
Styremedlem Lars Even Moe	-	-	-	-
Styremedlem Hege Bømark	100	100	100	100
<b>Sum kostnadsført</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>400</b>	<b>400</b>

	Morselskap		Konsern	
	2018	2017	2018	2017
<b>Kostnadsført honorar til revisor (ekskl. mva)</b>				
Lovpålagt revisjon	143	146	207	275
Andre attestasjonstjenester	-	-	-	-
Utarbeidelse av årsregnskap og ligningsoppgaver, samt skatterådgivning	-	-	-	-
Andre tjenester utenfor revisjonen	13	39	13	39
<b>Sum kostnadsført</b>	<b>156</b>	<b>184</b>	<b>220</b>	<b>314</b>



**UNION Eiendomsinvest Norge AS**  
**Noter 2018**

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. 0,01,- pr. aksje totalt TNOK 247. Alle aksjer gir lik stemmerett.

<b>20 største aksjonærer pr. 31.12.2018</b>	<b>Aksjer</b>	<b>Eierandel</b>
Harbarn AS	8 309 853	33,63 %
UFI AS	2 000 000	8,09 %
Det Norske Eiendomscompagnie AS	1 000 000	4,05 %
Sjøseneteret Killingen A.S.	840 536	3,40 %
Seami Invest AS	746 875	3,02 %
AG Holding AS	655 252	2,65 %
Eiendomselskapet 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 %
Chienti Invest AS	500 000	2,02 %
RGN Holding	439 609	1,78 %
Bearhill Inc AS	246 191	1,00 %
Arne Eliás Rosald	240 840	0,97 %
Garnst Invest AS	240 000	0,97 %
Truls AS	234 375	0,95 %
Andalucia AS	200 000	0,81 %
Placebo Invest AS	200 000	0,81 %
Stax Capital AS	199 448	0,81 %
Inge Severin Rosald	184 033	0,74 %
Øvrige aksjonærer	6 314 381	25,55 %
<b>Totalt</b>	<b>24 713 293</b>	<b>100,00 %</b>

**Medlemmer av selskapets styre eier indirekte følgende aksjer**

	<b>Eierandel</b>	
Styremedlem	Lars Even Moe gjennom UFI AS	3,31 %
Styremedlem	Harald S. Astrup gjennom Harbarn AS	33,63 %
Daglig leder	Bjørn Henningsen gjennom Max Eiendom AS	0,43 %
Daglig leder	Bjørn Henningsen gjennom UFI AS	3,31 %

Styrets leder og øvrige styremedlemmer eier ikke aksjer i selskapet.

**Note 8 Egenkapitalbevegelse**

<b>Konsern</b>	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Minoritet</b>	<b>Sum</b>
<b>Egenkapital 1.1</b>	<b>24 713</b>	<b>12 208</b>	<b>30 147</b>	<b>67 068</b>
1) Tilleggsutbytte 06.12.2018		(50 000)		(50 000)
2) Kapitalnedsettelse	(24 466)	24 466		-
3) Utdeling minoritet			(13 821)	(13 821)
4) Tilleggsutbytte 08.03.2019		(22 983)		(22 983)
Avsatt utbytte		-	-	-
Årets resultat		34 712	(3 971)	30 741
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>247</b>	<b>(1 597)</b>	<b>12 355</b>	<b>11 006</b>

- 1) I generalforsamling den 6.12.2018 ble det besluttet å utbetale et utbytte på 2,02 pr aksje.
- 2) I generalforsamling den 9.5.2018 ble det besluttet å sette ned aksjekapitalen og å sette til Fond for fremtidige utdelinger
- 3) Utbetaling av utbytte og salgsprovisjon i datterselskapet Børsten Holding AS
- 4) I generalforsamling den 8.3.2019 ble det besluttet å utbetale et utbytte på 0,93 pr aksje.



UNION Eiendomsinvest Norge AS  
Noter 2018

Alle beløp i NOK 1000 hvis ikke annet er angitt

Note 8 Egenkapitalbevegelse, fortsatt

Morselskap	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital 1.1</b>	<b>24 713</b>	<b>10 368</b>	<b>35 081</b>
1) Tilleggsutbytte 06.12.2018		(50 000)	(50 000)
2) Kapitalsnedsettelse	(24 466)	24 466	-
3) Tilleggsutbytte 08.03.2019	-	(22 983)	(22 983)
Avsatt utbytte		-	-
Årets resultat		38 851	38 851
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>247</b>	<b>702</b>	<b>949</b>

1) I generalforsamling den 6.12.2018 ble det besluttet å utbetale et utbytte på 2,02 pr aksje.

2) I generalforsamling den 9.3.2018 ble det besluttet å sette med aksjekapitalen og avsette til fond for fremtidige utdelinger.

3) I generalforsamling den 8.3.2019 ble det besluttet å utbetale et utbytte på 0,93 pr aksje.

Note 9 Aksjer og andeler i datterselskaper og tilknyttede selskap

Konsoliderte datterselskaper og tilknyttede selskap	Eier-/ Stemmeandel	Forretningskontor	Balanseført verdi i mdr
Østervåg 7 Holding AS	51 %	Stavanger	8 632
UEN ANS-andeler AS	100 %	Oslo	125
<b>Sum aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskap</b>			<b>8 757</b>

Selskapene Buråsen Syd Holding AS, Forusparken Eiendom AS og Kanalsletta Holding AS ble solgt i 2018 med en regnskapsmessig gevinst på TNOK 52 229.

Investering etter egenkapitalmetoden (konsernregnskapet)

Merverdianalyse	Forusparken Eiendom AS	Kanalsletta Holding AS
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	31 500	20 402
<b>Anskaffelseskost</b>	<b>31 500</b>	<b>20 402</b>
<b>Beregning av årets resultatandel</b>		
Andel årets resultat	1 177	29 542
<b>Årets resultatandel</b>	<b>1 177</b>	<b>29 542</b>
<b>Beregning av balanseført verdi pr 31.12.18</b>		
Inngående balanse 1.1.18	21 060	0
Tilgang / avgang	-22 237	-29 542
Årets resultatandel	1 177	29 542
Nedskrivning	0	0
Innbetalt / tilbakebetalt kapital	0	0
<b>Utgående balanse 31.12.18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



UNION Eiendomsinvest Norge AS  
Noter 2018

Alle beløp i NOK 1000 hvis ikke annet er angitt

Note 10 Skatter	Morselskap			
	2018		2017	
<b>Avstemning mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt</b>			<b>2018</b>	<b>2017</b>
Resultat før skatter			38 851	28 859
Endring i midlertidige forskjeller			796	796
Permanente forskjeller			(44 601)	(30 888)
<b>Skattepliktig inntekt / (underskudd)</b>			<b>(4 953)</b>	<b>(1 233)</b>
			<b>Morselskap</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Konsern</b>	
<b>Skatter i resultatregnskapet består av følgende</b>			<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årets betalbar skatt	-	-	(495)	(1 516)
For lite avsatt skatt tidligere år	-	-	-	-
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-	-	(3 636)	974
<b>Sum årets skatter inntekt / (kostnad)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4 131)</b>	<b>(542)</b>

Skatt på forskjell mellom regnskapsmessig verdi og skattemessig verdi av eiendommer i konsernregnskapet balanseføres ikke, jf. prinsipppbeskrivelsen 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	
	2018	2017	2018	2017
<i>Skatteøkende midlertidige forskjeller:</i>				
Lånekostnader	0	0	0	0
Gevinst- og tapskonto	0	0	0	58
Finansielle instrumenter	0	0	0	76
Netto midlertidige forskjeller som gir grunnlag for utsatt skatt	0	0	0	134
<i>Skattereduserende midlertidige forskjeller:</i>				
Omløpsmidler / kortsiktig gjeld	0	0	-	(15 939)
Resultatforskjeller deltakerignede selskap	0	0	-	-
Avsetning for forpliktelse	(16 601)	(8 176)	(16 601)	-
Underskudd til fremføring	(16 676)	(11 723)	(16 754)	(11 300)
Sum skattereduserende midlertidige forskjeller	(32 277)	(19 898)	(33 354)	(27 240)
<i>Netto midlertidige forskjeller etter utligning av forskjeller som kan utlignes:</i>				
Skatteøkende midlertidige forskjeller	-	-	-	211
Skattereduserende midlertidige forskjeller	(32 277)	(19 898)	(33 354)	(27 240)
Skattereduserende midlertidige forskjeller som ikke kan utlignes	32 277	19 898	33 304	11 250
Netto midlertidige forskjeller som gir grunnlag for innregning av utsatt skatt	0	0	(50)	(15 778)
<i>Utsatt skatt av midlertidige forskjeller etter utligning av forskjeller som kan utlignes:</i>				
Utsatt skatteforpliktelse av skatteøkende midlertidige forskjeller (24 %/25 %)	0	0	-	31
Utsatt skattefordel av skattereduserende midlertidige forskjeller (24 %/23 %)	0	0	(11)	(3 678)
Netto innregnet utsatt skatt (= utsatt skattefordel)	0	0	(11)	(3 647)
<b>Spesifikasjon av midlertidige forskjeller som ikke gir grunnlag for innregning av utsatt skatt i balansen</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<i>Skatteøkende skattereduserende midlertidige forskjeller:</i>				
Variøse driftsmidler	0	0	(721)	3 481

Konsernet har totalt nok 16,8 MNOK i underskudd til fremføring per 31. desember 2018. Av dette er 0,1% balanseført pr 31.12.2018. Underskuddene er i sin helhet knyttet til virksomhet i Norge. Underskudd til fremføring i morselskapet er ikke balanseført av forsiktighetsbetydning da man på det nåværende tidspunkt ikke anser å kunne benytte dette.



UNION Eiendomsinvest Norge AS  
Noter 2018

Alle beløp i NOK 1000 hvis ikke annet er angitt

Note 11	Langsiktig gjeld	2019	2020	2021	2022 og senere
	Avdragsstruktur				
	<b>Konsern</b>				
	Gjeld til kredittinstitusjon	62 083	-	-	-
	Sum avdrag til forfall	62 083	-	-	-

Gjennomsnittlig rente på låneporteføljen var per 31.12.2018 på 3,22 prosent (inkludert lånemargin) i konsernet.

Note 12	Pantstillelser	Morselskap	Konsern
	Gjeld sikret med pant	0	62 083
	Bokført verdi av pantsatte eiendeler (tomt og bygg)		79 368
	Bokført verdi av pant i morselskapets aksjer	8 632	

Union Eiendomsinvest Norge AS har stilt selvskyldnerkausjon for inntil 5,1 MNOK i datterselskapet Østervåg 7 Holding. Bokført lån i Østervåg 7 Holding AS utgjør per 31.12.2018 MNOK 62,1.

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 leieavtaler.

Note 14 Finansielle instrumenter

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

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

I Østervåg 7 Holding AS er det inngått en renteswapavtale hvor MNOK 31,0415 er sikret til en rente på 1,76% med utløp 15.10.2019.



## UNION Eiendomsinvest Norge AS Noter 2018

Alle beløp i NOK 1000 hvis ikke annet er angitt

### Note 15 Nærstående parter

#### Identifikasjon av nærstående

Som selskapets og konsernets nærstående inngår datterselskaper, selskapets og datterselskapets 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 kredittgiver 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 tillegg gjeld og beregnes på kvartalsvis basis. Forvalter har rett på suksesshonorar på 20% av meravkastningen dersom egenkapitalavkastningen overstiger 8% pr. år. Suksesshonorar beregnes når avtalen bringes til opphør. Ved kjøp av eiendom har Forvalter rett på et kjøpsbonorar på 0,6% av eiendomsverdien. Ved salg av eiendom har Forvalter rett på et salgshonorar på 0,25% av salgssum. Der Forvalter foresår 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 UEN AS og to av aksjonærene. Styret velger selv sin leder. Avtalen inneholder også bestemmelser om selskapets levetid og avvikling.

#### Suksesshonorar

Forvalter har rett på suksesshonorar på 20% av meravkastningen dersom egenkapitalavkastningen overstiger 8% pr. år. Suksesshonorar beregnes og avregnes når forvaltningsavtalen bringes til opphør. Løpende suksesshonorar er beregnet og tatt hensyn til løpende ved beregning av verdjustert egenkapital. Regnskapsmessig er ikke dette tatt inn som en forpliktelse i årsregnskapet før i 2015. Regnskapsmessig er honoraret tidligere ansett å ligge så langt frem i tid og med en tilknyttet usikkerhet at det ikke er avsatt for forpliktelsen. I 2015 ble det besluttet å avsette for forpliktelsen med bakgrunn i en forholdsvis 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 31.12.2018 er nok 16 101, hvorav nok 16 101 er kostnadsført og avsatt.

#### Ytelser til UNION Eiendomsinvest UEN AS m/tilhørende selskaper

	2018	2017
Forvaltningshonorar	4 264	774
Utleiehonorar	354	320
Endring avsatt suksesshonorar*	7 925	796
Salgshonorar	-	-

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

### Note 16 Hendelser etter balansedagen

Eiendommen Østervåg 7 er solgt i 2019 med oppgjør i februar for regnskapsavregning. Salget medfører en regnskapsmessig gevinst som vil få en positiv effekt på regnskapet for 2019.



**RSM Norge AS**

Til generalforsamlingen i UNION Eiendomsinvest Norge AS

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

T +47 23 1142 00  
F +47 23 1142 01

## Uavhengig revisors beretning

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

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert UNION Eiendomsinvest Norge AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 38 851 000 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 30 741 000. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, 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 2018 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 2018 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 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.

**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



Revisors beretning 2018 for UNION Eiendomsinvest Norge AS



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

#### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

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

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

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

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

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, 5. juni 2019

RSM Norge AS

Per-Henning Lie

Statsautorisert revisor