



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 688 997  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UREF III SPONSOR AS  
Forretningsadresse: v/Union Gruppen AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Holsing  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.02.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 345 618	
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 345 618</b>	
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	1 280 957	416 895
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 280 957</b>	<b>416 895</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>64 661</b>	<b>-416 895</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		15 135	4 434
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 135</b>	<b>4 434</b>
Annen rentekostnad		162	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>162</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>14 973</b>	<b>4 434</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>79 633</b>	<b>-412 461</b>
Skattekostnad	3		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>79 633</b>	<b>-412 461</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>79 633</b>	<b>-412 461</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>79 633</b>	<b>-412 461</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>79 633</b>	<b>-412 461</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		79 633	
Overført fra overkurs			-412 461
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	7	<b>79 633</b>	<b>-412 461</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i annet foretak i samme konsern			30 000
Investeringer i aksjer og andeler	8	18 534 568	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>18 534 568</b>	<b>30 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>18 534 568</b>	<b>30 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	4	18 910	1 440
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 910</b>	<b>1 440</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	258 695	4 698 495
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>258 695</b>	<b>4 698 495</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>277 605</b>	<b>4 699 935</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 812 172</b>	<b>4 729 935</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	60 000	40 000
Overkurs		18 657 539	4 577 539
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>18 717 539</b>	<b>4 617 539</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen egenkapital		79 633	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>79 633</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>18 797 172</b>	<b>4 617 539</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	15 000	82 396
Annen kortsiktig gjeld	4		30 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 000</b>	<b>112 396</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 000</b>	<b>112 396</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 812 172</b>	<b>4 729 935</b>



## **UREF III Sponsor AS**

**Årsregnskap pr. 31.12.20**



## UREF III Sponsor AS

### Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	25.10.18-31.12.19
Annen driftsinntekt		1 345 618	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 345 618</b>	<b>0</b>
Annen driftskostnad	2	1 280 957	416 895
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 280 957</b>	<b>416 895</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>64 661</b>	<b>-416 895</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		15 135	4 434
Annen rentekostnad		162	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>14 973</b>	<b>4 434</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>79 633</b>	<b>-412 461</b>
Skattekostnad	3	0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>79 633</b>	<b>-412 461</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		79 633	0
Overført fra overkurs		0	-412 461
<b>Sum overføringer</b>	7	<b>-79 633</b>	<b>412 461</b>



## UREF III Sponsor AS

### Balanse

Eiendeler	Note	2020	2019
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i annet foretak i samme konsern		0	30 000
Investeringer i aksjer og andeler	8	18 534 568	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>18 534 568</b>	<b>30 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>18 534 568</b>	<b>30 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	4	18 910	1 440
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 910</b>	<b>1 440</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	258 695	4 698 495
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>277 605</b>	<b>4 699 935</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>18 812 172</b>	<b>4 729 935</b>



## UREF III Sponsor AS Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	60 000	40 000
Overkurs		18 657 539	4 577 539
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>18 717 539</b>	<b>4 617 539</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		79 633	0
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>18 797 172</b>	<b>4 617 539</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	15 000	82 396
Annen kortsiktig gjeld	4	0	30 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 000</b>	<b>112 396</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 000</b>	<b>112 396</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>18 812 172</b>	<b>4 729 935</b>

Oslo 11 / 2 - 2021  
Styret i UREF III Sponsor AS

Bjørn Henningsen  
styreleder

Øystein Arnulf Landvik  
styremedlem

Lars Even Moe  
styremedlem

Johan/Kristian Sekkenes Hamre  
styremedlem/daglig leder



## UREF III Sponsor AS

### Noter 2020

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

##### *Finansinntekter*

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Utbytte på aksjer inntektsføres når de mottas. Utbytter som overstiger andel av opptjent resultat i eierperioden regnskapsføres som reduksjon av aksjenes kostpris.

Gevinster ved salg av aksjer resultatføres på det tidspunkt 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.

##### *Skatt*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og på underskudd til fremføring, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd.

##### *Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



## UREF III Sponsor AS

### Noter 2020

#### Note 2 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Daglig leder og styre har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid.

Selskapet har ingen ansatte pr. 31.12.20, og har således ikke plikt til å etablere obligatorisk tjenstepensjon.

Det er i 2020 kostnadsført kr 118 875 i revisjonshonorar. Honorar for ordinær revisjon utgjør kr 11 563 og andre tjenester levert av revisor utgjør kr 107 312. Beløpene er inkl. mva.

#### Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad består av:</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	0	0
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultat før skattekostnad	79 633	-412 461
Permanente forskjeller	0	1 831
Underskudd til fremføring anvendt	-79 633	0
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>-410 630</b>

<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fremførbart underskudd	-330 997	-410 630
<b>Sum</b>	<b>-330 997</b>	<b>-410 630</b>

<b>22% utsatt skattefordel</b>	<b>-72 819</b>	<b>-90 339</b>
<b>Bokført utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Note 4 Konsernopplysninger

UREF III Sponsor AS er datterselskap av Union Gruppen AS, med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet for Union Gruppen AS kan mottas fra morselskapets kontor.

<b>Mellomværende med konsernselskap</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	18 910	1 440
Leverandørgjeld konsern	0	-57 027
Kortsiktig gjeld på selskap i samme konsern	0	-30 000

#### Note 5 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd.



## UREF III Sponsor AS

### Noter 2020

#### Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	40 000	1,50	60 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Union Gruppen AS	30 800	77 %
Duus Invest AS	400	1 %
GT Stray AS	400	1 %
Hamre Interesser AS	4 000	10 %
Pre AS	1 600	4 %
Sunvest AS	800	2 %
Union Investerinsselskap IV AS	2 000	5 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>40 000</b>	<b>100 %</b>

Alle styremedlemmene eier aksjer i selskapet indirekte eller direkte gjennom sine holdingselskap.

#### Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01	40 000	4 577 539	0	4 617 539
Kapitalforhøyelse 03.09.20	10 000	13 590 000	0	13 600 000
Kapitalforhøyelse 04.01.21*	10 000	490 000	0	500 000
Årets resultat	0	0	79 633	79 633
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>60 000</b>	<b>18 657 539</b>	<b>79 633</b>	<b>18 797 172</b>

\*Kapitalforhøyelse ble vedtatt 03.12.20 i EGF, men ikke registrert i Foretaksregisteret før 04.01.21

#### Note 8 Investering i aksjer og andeler

	Eierandel	Bokført verdi
UREF III Holding AS	3,25 %	18 534 568
<b>Sum</b>		<b>18 534 568</b>

#### Note 9 Fortsatt drift

I lys av den pågående pandemien av Covid-19 så er styret kjent med at dette kan påvirke aktiviteten i selskapet. Det er gjort en risikovurdering av selskapets virksomhet på bakgrunn av samfunnspåvirkninger som følge av virusutbruddet. Basert på dette anses det som en reell risiko at virksomheten kan kunne påvirkes negativt som følge av blant annet likviditetsutfordringer hos leietakere i eiendomsselskapene, påvirkning av virkelig verdi på eiendom i fondene, og eventuelle konkurser hos leverandører og samarbeidspartnere.

Det er under avleggelse av regnskapet ikke observert noen konkrete negative konsekvenser for virksomheten. Ingen av selskapets eiendeler eller forpliktelse er påvirket av hendelsen pr. 31.12.2020. Selskapet og konsernet har tilfredsstillende likviditet og vurderer at det pr. dato for signering av balansen ikke er vesentlig større risiko for fortsatt drift enn normalt. Styret vil følge opp situasjonen fortløpende.



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i UREF III Sponsor AS

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

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

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

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert UREF III Sponsor AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 79 633. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret 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 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.

#### 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 rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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>

## THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av / is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: ff33f-05a3d-ESQMT-FV07P-YW3QL-PG4T8



Revisors beretning 2020 for UREF III Sponsor AS



#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### *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, 12. februar 2021  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IF33F-Q5A3D-ESQMT-FV07P-YW3QL-PG4T8



# PENNEO

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

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

## Per-Henning Schulz Lie

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 88.91.xxx.xxx

2021-02-12 12:53:09Z



Penneo Dokumentnøkkel: IF33F-Q5A3D-ESQMT-FV07P-YW3QL-PG4T8

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>