



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 663 311  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HVAM EIENDOM INVEST AS  
Forretningsadresse: v/UNION Eiendomskapital AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Bjørn Henningsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.02.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 02.03.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1,2	143 484	141 545
Sum kostnader		143 484	141 545
<b>Driftsresultat</b>		<b>-143 484</b>	<b>-141 545</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	1 882 936	4 963 755
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	5 267 252	6 602 937
Annen renteinntekt			643
Sum finansinntekter		7 150 188	11 567 335
Annen rentekostnad		7 006 703	8 141 195
Annen finanskostnad			100
Sum finanskostnader		7 006 703	8 141 295
<b>Netto finans</b>		<b>143 485</b>	<b>3 426 040</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1</b>	<b>3 284 495</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4		722 588
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>2 561 907</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>0</b>	<b>2 561 907</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>			<b>2 561 907</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte			21 000 000
Overføringer annen egenkapital	5		-18 438 093
Sum overføringer og disponeringer			2 561 907



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6,7,8	151 827 452	151 827 452
Lån til foretak i samme konsern	3	220 055 623	218 173 887
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>371 883 075</b>	<b>370 001 339</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>371 883 075</b>	<b>370 001 339</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	3	4 590 874	6 303 244
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 590 874</b>	<b>6 303 244</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		259 180	261 163
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>259 180</b>	<b>261 163</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 850 054</b>	<b>6 564 407</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>376 733 129</b>	<b>376 565 746</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	5,9	60 000	60 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	139 837 589	139 837 589



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>139 837 589</b>	<b>139 837 589</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>139 897 589</b>	<b>139 897 589</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	235 200 000	235 200 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>235 200 000</b>	<b>235 200 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>235 200 000</b>	<b>235 200 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		21 475	30 785
Annen kortsiktig gjeld		1 614 065	1 437 372
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 635 540</b>	<b>1 468 157</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>236 835 540</b>	<b>236 668 157</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>376 733 129</b>	<b>376 565 746</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 115090

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 663 311  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: HVAM EIENDOM INVEST AS  
Forretningsadresse: v/UNION Eiendoms kapital AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Bjørn Henningsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.02.2022

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 12.02.2022

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 920 663 311  
HVAM EIENDOM INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1,2	143 484	141 545
Sum kostnader		143 484	141 545
<b>Driftsresultat</b>		-143 484	-141 545
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	1 882 936	4 963 755
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	5 267 252	6 602 937
Annen renteinntekt			643
Sum finansinntekter		7 150 188	11 567 335
Annen rentekostnad		7 006 703	8 141 195
Annen finanskostnad			100
Sum finanskostnader		7 006 703	8 141 295
<b>Netto finans</b>		143 485	3 426 040
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		1	3 284 495
Skattekostnad på ordinært resultat	4		722 588
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		0	2 561 907
<b>Årsresultat</b>		0	2 561 907
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>			2 561 907
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte			21 000 000
Overføringer annen egenkapital	5		-18 438 093
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>			2 561 907



Organisasjonsnr: 920 663 311  
HVAM EIENDOM INVEST AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 6,7,8		151 827 452	151 827 452
Lån til foretak i samme konsern	3	220 055 623	218 173 887
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>371 883 075</b>	<b>370 001 339</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>371 883 075</b>	<b>370 001 339</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Konsernfordringer	3	4 590 874	6 303 244
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 590 874</b>	<b>6 303 244</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		259 180	261 163
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>259 180</b>	<b>261 163</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 850 054</b>	<b>6 564 407</b>

**SUM EIENDELER** **376 733 129** **376 565 746**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	5,9	60 000	60 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	139 837 589	139 837 589
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>139 837 589</b>	<b>139 837 589</b>

**Sum egenkapital** **139 897 589** **139 897 589**

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	235 200 000	235 200 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>235 200 000</b>	<b>235 200 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>235 200 000</b>	<b>235 200 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		21 475	30 785
Annen kortsiktig gjeld		1 614 065	1 437 372
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 635 540</b>	<b>1 468 157</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>236 835 540</b>	<b>236 668 157</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>376 733 129</b>	<b>376 565 746</b>



Organisasjonsnr: 920 663 311  
HVAM EIENDOM INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

## Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 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 Hvam Eiendom Invest AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Hvam Eiendom Invest AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål 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 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.

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.

Pennco Dokumentnøkkel: BQPH4-ZYG16-J4F8N-HHWLE-OEOOO-DW8L3



Revisors beretning 2021 for Hvam Eiendom Invest AS



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 03.02.2022  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BQPH4-ZVG16-J4F8N-HHWLE-OEC00-DW8L3



# 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

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-08 13:02:57 UTC



## Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-08 13:02:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BQPH4-ZYGI6-J4F8N-HHWLE-OEC00-DW8L3

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>



**Årsregnskap 2021  
for  
Hvam Eiendom Invest AS**

**Foretaksnr. 920663311**



## Hvam Eiendom Invest AS

**Resultatregnskap**

	Note	2121	2020
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	1,2	143 485	141 545
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>143 485</b>	<b>141 545</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(143 485)</b>	<b>(141 545)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	1 882 936	4 963 755
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	3	5 267 252	6 602 937
Annen renteinntekt		0	643
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 150 188</b>	<b>11 567 335</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		7 006 703	8 141 195
Annen finanskostnad		0	100
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 006 703</b>	<b>8 141 295</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>143 485</b>	<b>3 426 040</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>1</b>	<b>3 284 495</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	0	722 588
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>1</b>	<b>2 561 907</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1</b>	<b>2 561 907</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Tilleggsutbytte		0	21 000 000
Overføringer annen egenkapital	5	1	(18 438 093)
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>1</b>	<b>2 561 907</b>



Hvam Eiendom Invest AS

**Balanse pr. 31.12.2121**

	Note	31.12.2121	31.12.2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	6,7,8	151 827 452	151 827 452
Lån til foretak i samme konsern	3	220 055 623	218 173 887
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>371 883 075</b>	<b>370 001 339</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>371 883 075</b>	<b>370 001 339</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap	3	4 590 874	6 303 244
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 590 874</b>	<b>6 303 244</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		259 180	261 163
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 850 054</b>	<b>6 564 407</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>376 733 129</b>	<b>376 565 746</b>




Hvam Eiendom Invest AS

## Balanse pr. 31.12.2121

	Note	31.12.2121	31.12.2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,9	60 000	60 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	139 837 589	139 837 589
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>139 837 589</b>	<b>139 837 589</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>139 897 589</b>	<b>139 897 589</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	235 200 000	235 200 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>235 200 000</b>	<b>235 200 000</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>235 200 000</b>	<b>235 200 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		21 475	30 785
Annen kortsiktig gjeld		1 614 065	1 437 372
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 635 540</b>	<b>1 468 157</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>236 835 540</b>	<b>236 668 157</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>376 733 129</b>	<b>376 565 746</b>

Oslo 03 / 02 - 2022  
 SIGNERT  
03.02.2022  
Henningsen, Bjørn

Bjørn Henningsen  
Styrets leder

Oslo 03 / 02 - 2022  
 SIGNERT  
03.02.2022  
Alfredsen, Marius

Marius Alfredsen  
Styremedlem

 SIGNERT  
03.02.2022  
Røstberg, Torgeir

Torgeir Røstberg  
Styremedlem



## Hvam Eiendom Invest AS

## Noter til årsregnskapet 2021

### Regnskapsprinsipper

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

Alle beløp i NOK.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omlopsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omlopsmidler 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.

#### Varige driftsmidler

Eventuelle varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. 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. Tomter avskrives ikke idet de anses og ikke ha verdifall.

#### 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.

#### 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.

#### Investeringer i datterselskaper

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

#### Aktiverte renter

Eventuelle renter som knytter seg til anlegg under oppføring, blir aktivisert som en del av kostprisen.

### Note 1 Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

#### Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har ikke ansatte og har således ikke opprettet OTP-ordning.

#### Ytelser til ledende personer

Styremedlemmer i selskapet har ikke mottatt styrehonorar.

Godtgjørelse til revisor	2021	2020
Ordinær revisjon	31 875	31 875
Annen bistand	2 293	1 969
<b>Sum</b>	<b>34 168</b>	<b>33 844</b>

### Note 2 Nærstående parter

UNION Eiendomskapital UREF AS som er eiet av enkelte styremedlemmene har inngått forvaltningsavtale med morselskapet UNION Real Estate Fund II Holding AS.

### Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Kortsiktige fordringer		Langsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	4 590 874	6 303 244	220 055 623	218 173 887
<b>Sum</b>	<b>4 590 874</b>	<b>6 303 244</b>	<b>220 055 623</b>	<b>218 173 887</b>

	Annen kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	-	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



## Hvam Eiendom Invest AS

## Noter til årsregnskapet 2021

### Note 4 Skatter

Avstemming mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt	2021	2020
Resultat før skatter	-1 882 935	3 284 495
Permanente forskjeller	-1 882 936	-4 963 755
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	1 882 936	4 963 755
Fremførbart underskudd	1 882 936	-3 284 495
<b>Skattepliktig inntekt / (underskudd)</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

Skatter i resultatregnskapet består av følgende	2021	2020
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0	722 588
Beregnet skatt av årets resultat	0	0
<b>Sum årets skattekostnad / (inntekt)</b>	<b>0</b>	<b>722 588</b>

Midlertidige forskjeller pr. 31.12. består av	2021	2020	Endring
Fordringer	0	0	0
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Akkumulert fremførbart skattemessig underskudd	0	0	0
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	0	0	0
Ikke bokført utsatt skattefordel	0	0	0
<b>Bokført utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 5 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap/ Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	60 000	0	139 837 589	139 897 589
Årets resultat			0	0
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>60 000</b>	<b>0</b>	<b>139 837 589</b>	<b>139 897 589</b>

### Note 6 Aksjer i datterselskap

Selskap	Eier-/Stemmeandel	Forretningskontor	Egenkapital	Resultat
Multianlegg 3 AS	100 %	Oslo	78 127 595	3 669 730
Kjellerholen 7 AS	100 %	Oslo	11 907 460	258 426
Kjellerholen 9 AS	100 %	Oslo	24 025 255	1 616 826

### Note 7 Langsiktig gjeld/pantstillelser

Selskapet har langsiktig gjeld på til sammen kr 235 200 000,- til BN Bank

Det er 1. prioritets sikkerhet i:

- Fast eiendom i datterselskapene Multianlegg 3 AS, Kjellerholen 7 AS og Kjellerholen 9 AS fordelt med kr 250.000.000,- pr eiendom.
- 100% av aksjene i datterselskapene Kjellerholen 7 AS, Kjellerholen 9 AS og Multianlegg 3 AS.
- Enkle pengekrav i næringsvirksomheten Multianlegg 3 AS for inntil kr 50.000.000,-

Det er 2. prioritets sikkerhet i:

- Fast eiendom i datterselskapene Multianlegg 3 AS, Kjellerholen 7 AS og Kjellerholen 9 AS fordelt med kr 100.000.000,- pr eiendom.

Kr 29 000 000,- løper avdragsfritt til den 15.01.2022, og forfaller i sin helhet med kr 23.844.096,- den 15.01.2024.

Kr 106 200 000,- løper avdragsfritt til den 15.01.2022, og forfaller i sin helhet med kr 101.955.904,- den 15.01.2024.

Kr 100 000 000,- løper avdragsfritt til den 15.01.2024, og forfaller i sin helhet med kr 100.000.000,- den 15.01.2024.

Selskapets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko.

### Note 8 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er å eie fast eiendom eller aksjer i selskaper som eier fast eiendom, utvikle, omsette, leie ut og for øvrig administrere fast eiendom, samt hva som dermed står i forbindelse.

### Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 1 000 aksjer á kr. 60, totalt kr. 60 000. Alle aksjene har like rettigheter.

UNION Real Estate Fund II Holding AS med forretningskontor i Oslo utarbeider konsernregnskap.

Konsernregnskap fås utlevert ved henvendelse til UNION Real Estate Fund II Holding AS, Postboks 1715 Vika, 0121 Oslo.

Aksjonærer pr. 31.12.	Aksjer	Eierandel
UNION Real Estate Fund II Holding AS	1 000	100 %
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>100 %</b>

Selskapets styremedlemmer eier indirekte gjennom eierandel i UNION Real Estate Fund II Holding AS en ubetydelig eierandel i selskapet.