



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

|                      |   |
|----------------------|---|
| Organisasjonsnummer: | 920 459 218   |
| Organisasjonsform:   | Aksjeselskap  |
| Foretaksnavn:        | UFO HOLDING AS  |
| Forretningsadresse:  | c/o UNION Gruppen AS<br>Bolette brygge 1<br>0252 OSLO |

### Regnskapsår

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2022 - 31.12.2022 |
|-------------------------|-------------------------|

### Konsern

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Morselskap i konsern:     | Ja |
| Konsernregnskap lagt ved: | Ja |

### Regnskapsregler

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| Regler for små foretak benyttet:                           | Ja                                 |
| 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: | Terje Synsvoll Holsing |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet:  | 29.03.2023             |

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 10.07.2024



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2022              | 2021              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                   |                   |
| <b>Kostnader</b>   |      |                   |                   |
| Lønnskostnad   | 4,5  | 2 159 000         | 1 652 000         |
| Annen driftskostnad  | 5    | 734 000           | 1 925 000         |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>2 893 000</b>  | <b>3 577 000</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>-2 893 000</b> | <b>-3 577 000</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                   |                   |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap |      | 45 375 000        | 80 087 000        |
| Annen renteinntekt   |      | 8 912 000         | 9 223 000         |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>54 287 000</b> | <b>89 310 000</b> |
| Annen rentekostnad   |      | 9 964 000         | 8 209 000         |
| Tap salg aksjer, fin.instr. mv                               | 8    | 22 365 000        | 0                 |
| Annen finanskostnad  |      | 262 000           | 771 000           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>32 591 000</b> | <b>8 980 000</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>21 696 000</b> | <b>80 330 000</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      | <b>18 803 000</b> | <b>76 753 000</b> |
| Skattekostnad  | 9    | 0                 | 7 101 000         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |      | <b>18 803 000</b> | <b>69 652 000</b> |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>18 803 000</b> | <b>69 652 000</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                   |                   |
| Ordinært utbytte   |      |                   | 50 000 000        |
| Overf til/fra annen egenkapital                              |      | 18 803 000        | 69 652 000        |
| Overf til/fra overkurs                                       |      |                   | -50 000 000       |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>18 803 000</b> | <b>69 652 000</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2022               | 2021               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                    |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                    |                    |
| Investering i datterselskap                    | 10   | 258 753 000        | 298 647 000        |
| Lån til foretak i samme konsern                | 12   | 187 682 000        | 162 389 000        |
| Andre langsiktige fordringer                   | 12   | 19 360 000         | 0                  |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>465 795 000</b> | <b>461 036 000</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>465 795 000</b> | <b>461 036 000</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                    |
| Andre kortsiktige fordringer                   | 12   | 8 681 000          | 9 168 000          |
| Konsernfordringer                              | 12   | 45 375 000         | 80 088 000         |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>54 056 000</b>  | <b>89 256 000</b>  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd                                   | 14   | 3 336 000          | 19 952 000         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>3 336 000</b>   | <b>19 952 000</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>57 392 000</b>  | <b>109 208 000</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>523 187 000</b> | <b>570 244 000</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                    |                    |
| Aksjekapital                                   | 15   | 300 000            | 300 000            |
| Overkurs                                       |      | 74 133 000         | 74 133 000         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>74 433 000</b>  | <b>74 433 000</b>  |



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2022               | 2021               |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                 |      | 229 700 000        | 210 897 000        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>229 700 000</b> | <b>210 897 000</b> |
| <br>                              |      |                    |                    |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>304 133 000</b> | <b>285 330 000</b> |
| <br>                              |      |                    |                    |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 207 309 000        | 177 615 000        |
| Annen langsiktig gjeld            |      | 9 350 000          | 12 500 000         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>216 659 000</b> | <b>190 115 000</b> |
| <br>                              |      |                    |                    |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>216 659 000</b> | <b>190 115 000</b> |
| <br>                              |      |                    |                    |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   |      | 95 000             | 121 000            |
| Skyldig offentlige avgifter       |      | 60 000             | 56 000             |
| Utbytte                           |      | 0                  | 50 000 000         |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 2 240 000          | 44 621 000         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>2 395 000</b>   | <b>94 798 000</b>  |
| <br>                              |      |                    |                    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>219 054 000</b> | <b>284 913 000</b> |
| <br>                              |      |                    |                    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>523 187 000</b> | <b>570 243 000</b> |



### Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2022                | 2021               |
|--|------|---------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                     |                    |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                     |                    |
| Salgsinntekt                                 |      | 200 652 000         | 324 094 000        |
| Leieinntekt                                  |      | 18 205 000          | 17 359 000         |
| Annen driftsinntekt                          |      | 1 431 000           | 1 143 000          |
| Gevinst avgang anleggsmidler                 |      | 16 000              | 0                  |
| <b>Sum inntekter</b>                         | 3    | <b>220 304 000</b>  | <b>342 596 000</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                     |                    |
| Innkjøp av tjenester                         |      | 14 656 000          | 21 197 000         |
| Lønnskostnad                                 | 4,5  | 101 574 000         | 141 477 000        |
| Avskrivning/nedskrivning                     | 6    | 26 536 000          | 17 321 000         |
| Tap ved salg av varige driftsmidler          |      | 17 000              | 0                  |
| Annen driftskostnad                          | 5    | 48 468 000          | 41 432 000         |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>191 251 000</b>  | <b>221 427 000</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>29 053 000</b>   | <b>121 169 000</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                     |                    |
| Utbytte og investeringer i aksjer            |      | 5 628 000           | 12 139 000         |
| Inntekt/(kostnad) inv. i tilknyttet selskap  | 7    | 118 000             | -22 000            |
| Gevinst/(tap) aksjer og fin.instr.           | 8    | -97 881 000         | 51 368 000         |
| Annen renteinntekt                           |      | 7 310 000           | 2 241 000          |
| Annen finansinntekt                          |      | 23 000              | 304 000            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>-84 802 000</b>  | <b>66 030 000</b>  |
| Annen rentekostnad                           |      | 25 411 000          | 18 967 000         |
| Annen finanskostnad                          |      | 2 429 000           | 7 058 000          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>27 840 000</b>   | <b>26 025 000</b>  |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>-112 642 000</b> | <b>40 005 000</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>-83 589 000</b>  | <b>161 174 000</b> |
| Skattekostnad                                | 9    | 15 520 000          | 28 025 000         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>-99 109 000</b>  | <b>133 149 000</b> |



## Konsernets resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                    | <b>Note</b> | <b>2022</b>         | <b>2021</b>        |
|--|-------------|---------------------|--------------------|
| Årsresultat                            |             | <b>-99 109 000</b>  | <b>133 149 000</b> |
| Minoritetsinteresser                   |             | 5 522 000           | 20 136 000         |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser |             | <b>-104 631 000</b> | <b>113 013 000</b> |



### Konsernets balanse

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2022               | 2021               |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                    |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                          |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                 |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                           | 9    | 0                  | 0                  |
| Goodwill                                      | 6    | 155 179 000        | 175 981 000        |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>             |      | <b>155 179 000</b> | <b>175 981 000</b> |
| <b>Varige driftsmidler</b>                    |      |                    |                    |
| Eiendom, tomt mv.                             |      | 212 250 000        | 217 297 000        |
| Anlegg under utførelse                        |      | 1 320 000          |                    |
| Maskiner, inventar mv.                        |      | 441 000            | 1 635 000          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                |      | <b>214 011 000</b> | <b>218 932 000</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>              |      |                    |                    |
| Investering i datterselskap                   | 10   | 0                  | 0                  |
| Lån til foretak i samme konsern               |      | 0                  | 0                  |
| Investeringer i tilknyttet selskap            | 7    | 68 000             | 1 443 000          |
| Investeringer i aksjer og andeler             | 11   | 172 310 000        | 169 251 000        |
| Andre langsiktige fordringer                  | 12   | 43 787 000         | 8 988 000          |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>          |      | <b>216 165 000</b> | <b>179 682 000</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                      |      | <b>585 355 000</b> | <b>574 595 000</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                  |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                             |      |                    |                    |
| Kundefordringer                               | 12   | 7 347 000          | 29 971 000         |
| Andre kortsiktige fordringer                  | 12   | 5 752 000          | 73 711 000         |
| Konsernfordringer                             | 12   | 0                  | 0                  |
| <b>Sum fordringer</b>                         |      | <b>13 099 000</b>  | <b>103 682 000</b> |
| <b>Investeringer</b>                          |      |                    |                    |
| Andre markedsbaserte finansielle instrumenter | 13   | 72 183 000         | 112 266 000        |
| <b>Sum investeringer</b>                      |      | <b>72 183 000</b>  | <b>112 266 000</b> |



### Konsernets balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>                            | <b>Note</b> | <b>2022</b>        | <b>2021</b>          |
|--|-------------|--------------------|----------------------|
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |             |                    |                      |
| Bankinnskudd                                   | 14          | 248 245 000        | 325 941 000          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |             | <b>248 245 000</b> | <b>325 941 000</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |             | <b>333 527 000</b> | <b>541 889 000</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |             | <b>918 882 000</b> | <b>1 116 484 000</b> |
| <br><b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |             |                    |                      |
| <b>Egenkapital</b>                             |             |                    |                      |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |             |                    |                      |
| Aksjekapital                                   | 15          | 300 000            | 300 000              |
| Overkurs                                       |             | 74 133 000         | 74 133 000           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |             | <b>74 433 000</b>  | <b>74 433 000</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |             |                    |                      |
| Annen egenkapital                              |             | 167 584 000        | 259 432 000          |
| Minoritetsinteresser                           |             | 29 071 000         | 25 201 000           |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                |             | <b>196 655 000</b> | <b>284 633 000</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>                         | 16          | <b>271 088 000</b> | <b>359 066 000</b>   |
| <b>Gjeld</b>                                   |             |                    |                      |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                        |             |                    |                      |
| Utsatt skatt                                   | 9           | 323 000            | 396 000              |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>       |             | <b>323 000</b>     | <b>396 000</b>       |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>                  |             |                    |                      |
| Gjeld til kredittinstitusjoner                 |             | 437 309 000        | 346 937 000          |
| Annen langsiktig gjeld                         |             | 49 065 000         | 72 996 000           |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>              | 17          | <b>486 374 000</b> | <b>419 933 000</b>   |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>                    |             | <b>486 697 000</b> | <b>420 329 000</b>   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                        |             |                    |                      |
| Leverandørgjeld                                |             | 3 366 000          | 5 048 000            |
| Betalbar skatt                                 | 9           | 14 514 000         | 27 144 000           |



## Konsernets balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>             | <b>Note</b> | <b>2022</b>        | <b>2021</b>          |
|---------------------------------|-------------|--------------------|----------------------|
| Skyldig offentlige avgifter     |             | 13 861 000         | 14 624 000           |
| Utbytte                         |             | 17 451 000         | 69 467 000           |
| Annen kortsiktig gjeld          |             | 111 905 000        | 220 806 000          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     | <b>18</b>   | <b>161 097 000</b> | <b>337 089 000</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                |             | <b>647 794 000</b> | <b>757 418 000</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>918 882 000</b> | <b>1 116 484 000</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 350982

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 459 218  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UFO HOLDING AS  
Forretningsadresse: c/o UNION Gruppen AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
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: Terje Synsvoll Holsing  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

#### 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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 13.04.2023

---

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: 920 459 218  
UFO HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK   | Note | 2022              | 2021              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                   |                   |
| <b>Kostnader</b>   |      |                   |                   |
| Lønnskostnad   | 4,5  | 2 159 000         | 1 652 000         |
| Annen driftskostnad  | 5    | 734 000           | 1 925 000         |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>2 893 000</b>  | <b>3 577 000</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>-2 893 000</b> | <b>-3 577 000</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                   |                   |
| Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap |      | 45 375 000        | 80 087 000        |
| Annen renteinntekt   |      | 8 912 000         | 9 223 000         |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>54 287 000</b> | <b>89 310 000</b> |
| Annen rentekostnad   |      | 9 964 000         | 8 209 000         |
| Tap salg aksjer, fin. instr. mv                              | 8    | 22 365 000        | 0                 |
| Annen finanskostnad  |      | 262 000           | 771 000           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>32 591 000</b> | <b>8 980 000</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>21 696 000</b> | <b>80 330 000</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      |                   |                   |
| Skattekostnad  | 9    | 18 803 000        | 76 753 000        |
|  |      | 0                 | 7 101 000         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |      | <b>18 803 000</b> | <b>69 652 000</b> |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>18 803 000</b> | <b>69 652 000</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                   |                   |
| Ordinært utbytte   |      |                   | 50 000 000        |
| Overf til/fra annen egenkapital                              |      | 18 803 000        | 69 652 000        |
| Overf til/fra overkurs                                       |      |                   | -50 000 000       |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>18 803 000</b> | <b>69 652 000</b> |



Organisasjonsnr: 920 459 218  
UFO HOLDING AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

|                                      |    |                    |                    |
|--------------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| Investering i datterselskap          | 10 | 258 753 000        | 298 647 000        |
| Lån til foretak i samme konsern      | 12 | 187 682 000        | 162 389 000        |
| Andre langsiktige fordringer         | 12 | 19 360 000         | 0                  |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |    | <b>465 795 000</b> | <b>461 036 000</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |    | <b>465 795 000</b> | <b>461 036 000</b> |

#### Omløpsmidler Varer

##### Fordringer

|                              |    |                   |                   |
|------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Andre kortsiktige fordringer | 12 | 8 681 000         | 9 168 000         |
| Konsernfordringer            | 12 | 45 375 000        | 80 088 000        |
| <b>Sum fordringer</b>        |    | <b>54 056 000</b> | <b>89 256 000</b> |

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

|  |    |                   |                    |
|--|----|-------------------|--------------------|
| Bankinnskudd                                   | 14 | 3 336 000         | 19 952 000         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |    | <b>3 336 000</b>  | <b>19 952 000</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |    | <b>57 392 000</b> | <b>109 208 000</b> |

**SUM EIENDELER** **523 187 000** **570 244 000**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

|                                 |    |                   |                   |
|---------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Aksjekapital                    | 15 | 300 000           | 300 000           |
| Overkurs                        |    | 74 133 000        | 74 133 000        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |    | <b>74 433 000</b> | <b>74 433 000</b> |

##### Opptjent egenkapital

|                                 |  |                    |                    |
|---------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Annen egenkapital               |  | 229 700 000        | 210 897 000        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |  | <b>229 700 000</b> | <b>210 897 000</b> |

**Sum egenkapital** **304 133 000** **285 330 000**



|                                   |                    |                    |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Gjeld</b>                      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |                    |                    |
| Gjeld til                         |                    |                    |
| kredittinstitusjoner              | 207 309 000        | 177 615 000        |
| Annen langsiktig gjeld            | 9 350 000          | 12 500 000         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> | <b>216 659 000</b> | <b>190 115 000</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | <b>216 659 000</b> | <b>190 115 000</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   | 95 000             | 121 000            |
| Skyldig offentlige avgifter       | 60 000             | 56 000             |
| Utbytte                           | 0                  | 50 000 000         |
| Annen kortsiktig gjeld            | 2 240 000          | 44 621 000         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>2 395 000</b>   | <b>94 798 000</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                  | <b>219 054 000</b> | <b>284 913 000</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>523 187 000</b> | <b>570 243 000</b> |



Organisasjonsnr: 920 459 218  
UFO HOLDING AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

| <u>Beløp i: NOK</u>                               | <u>Note</u> | <u>2022</u>         | <u>2021</u>        |
|---|-------------|---------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                           |             |                     |                    |
| <b>Inntekter</b>                                  |             |                     |                    |
| Salgsinntekt                                      |             | 200 652 000         | 324 094 000        |
| Leieinntekt                                       |             | 18 205 000          | 17 359 000         |
| Annen driftsinntekt                               |             | 1 431 000           | 1 143 000          |
| Gevinst avgang<br>anleggsmidler                   |             | 16 000              | 0                  |
| <b>Sum inntekter</b>                              | <b>3</b>    | <b>220 304 000</b>  | <b>342 596 000</b> |
| <b>Kostnader</b>                                  |             |                     |                    |
| Innkjøp av tjenester                              |             | 14 656 000          | 21 197 000         |
| Lønnskostnad                                      | 4,5         | 101 574 000         | 141 477 000        |
| Avskrivning/nedskrivning                          | 6           | 26 536 000          | 17 321 000         |
| Tap ved salg av varige<br>driftsmidler            |             | 17 000              | 0                  |
| Annen driftskostnad                               | 5           | 48 468 000          | 41 432 000         |
| <b>Sum kostnader</b>                              |             | <b>191 251 000</b>  | <b>221 427 000</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                             |             | <b>29 053 000</b>   | <b>121 169 000</b> |
| <b>Finansinntekter og<br/>finanskostnader</b>     |             |                     |                    |
| Utbytte og investeringer<br>i aksjer              |             | 5 628 000           | 12 139 000         |
| Inntekt/(kostnad) inv. i<br>tilknyttet selskap    | 7           | 118 000             | -22 000            |
| Gevinst/(tap) aksjer og<br>fin.instr.             | 8           | -97 881 000         | 51 368 000         |
| Annen renteinntekt                                |             | 7 310 000           | 2 241 000          |
| Annen finansinntekt                               |             | 23 000              | 304 000            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                        |             | <b>-84 802 000</b>  | <b>66 030 000</b>  |
| Annen rentekostnad                                |             | 25 411 000          | 18 967 000         |
| Annen finanskostnad                               |             | 2 429 000           | 7 058 000          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                        |             | <b>27 840 000</b>   | <b>26 025 000</b>  |
| <b>Netto finans</b>                               |             | <b>-112 642 000</b> | <b>40 005 000</b>  |
| <b>Ordinært resultat før<br/>skattekostnad</b>    |             |                     |                    |
| Skattekostnad                                     | 9           | -83 589 000         | 161 174 000        |
| <b>Ordinært resultat etter<br/>skattekostnad</b>  |             | <b>15 520 000</b>   | <b>28 025 000</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                                |             | <b>-99 109 000</b>  | <b>133 149 000</b> |
| Minoritetsinteresser                              |             | 5 522 000           | 20 136 000         |
| <b>Årsresultat etter<br/>minoritetsinteresser</b> |             | <b>-104 631 000</b> | <b>113 013 000</b> |





Organisasjonsnr: 920 459 218  
UFO HOLDING AS

## KONSERNBALANSE

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2022               | 2021               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                            | 9    | 0                  | 0                  |
| Goodwill                                       | 6    | 155 179 000        | 175 981 000        |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      | <b>155 179 000</b> | <b>175 981 000</b> |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                    |                    |
| Eiendom, tomt mv.                              |      | 212 250 000        | 217 297 000        |
| Anlegg under utførelse                         |      | 1 320 000          |                    |
| Maskiner, inventar mv.                         |      | 441 000            | 1 635 000          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>214 011 000</b> | <b>218 932 000</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                    |                    |
| Investering i datterselskap                    | 10   | 0                  | 0                  |
| Lån til foretak i samme konsern                |      | 0                  | 0                  |
| Investeringer i tilknyttet selskap             | 7    | 68 000             | 1 443 000          |
| Investeringer i aksjer og andeler              | 11   | 172 310 000        | 169 251 000        |
| Andre langsiktige fordringer                   | 12   | 43 787 000         | 8 988 000          |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>216 165 000</b> | <b>179 682 000</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>585 355 000</b> | <b>574 595 000</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                | 12   | 7 347 000          | 29 971 000         |
| Andre kortsiktige fordringer                   | 12   | 5 752 000          | 73 711 000         |
| Konsernfordringer                              | 12   | 0                  | 0                  |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>13 099 000</b>  | <b>103 682 000</b> |
| <b>Investeringer</b>                           |      |                    |                    |
| Andre markedsbaserte finansielle instrumenter  | 13   | 72 183 000         | 112 266 000        |
| <b>Sum investeringer</b>                       |      | <b>72 183 000</b>  | <b>112 266 000</b> |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd                                   | 14   | 248 245 000        | 325 941 000        |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>248 245 000</b> | <b>325 941 000</b> |



|  |           |                    |                      |
|--|-----------|--------------------|----------------------|
| Sum omløpsmidler                         |           | 333 527 000        | 541 889 000          |
| <b>SUM EIENDELER</b>                     |           | <b>918 882 000</b> | <b>1 116 484 000</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |           |                    |                      |
| <b>Egenkapital</b>                       |           |                    |                      |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |           |                    |                      |
| Aksjekapital                             | 15        | 300 000            | 300 000              |
| Overkurs                                 |           | 74 133 000         | 74 133 000           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |           | <b>74 433 000</b>  | <b>74 433 000</b>    |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |           |                    |                      |
| Annen egenkapital                        |           | 167 584 000        | 259 432 000          |
| Minoritetsinteresser                     |           | 29 071 000         | 25 201 000           |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |           | <b>196 655 000</b> | <b>284 633 000</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>                   | <b>16</b> | <b>271 088 000</b> | <b>359 066 000</b>   |
| <b>Gjeld</b>                             |           |                    |                      |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |           |                    |                      |
| Utsatt skatt                             | 9         | 323 000            | 396 000              |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |           | <b>323 000</b>     | <b>396 000</b>       |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |           |                    |                      |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |           | 437 309 000        | 346 937 000          |
| Annen langsiktig gjeld                   |           | 49 065 000         | 72 996 000           |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        | <b>17</b> | <b>486 374 000</b> | <b>419 933 000</b>   |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |           | <b>486 697 000</b> | <b>420 329 000</b>   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |           |                    |                      |
| Leverandørgjeld                          |           | 3 366 000          | 5 048 000            |
| Betalbar skatt                           | 9         | 14 514 000         | 27 144 000           |
| Skyldig offentlige avgifter              |           | 13 861 000         | 14 624 000           |
| Utbytte                                  |           | 17 451 000         | 69 467 000           |
| Annen kortsiktig gjeld                   |           | 111 905 000        | 220 806 000          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              | <b>18</b> | <b>161 097 000</b> | <b>337 089 000</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                         |           | <b>647 794 000</b> | <b>757 418 000</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |           | <b>918 882 000</b> | <b>1 116 484 000</b> |



Organisasjonsnr: 920 459 218  
UFO HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.25

Note  
4,5

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

|                           |              |                  |
|---------------------------|--------------|------------------|
| <u>Lønn</u>               | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 1163000.00   | 1006000.00       |
| <u>Folketrygdavgift</u>   | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 168000.00    | 145000.00        |
| <u>Pensjonskostnader</u>  | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 23000.00     | 21000.00         |
| <u>Andre ytelser</u>      | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 805000.00    | 480000.00        |
| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 2159000.00   | 1652000.00       |

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 920 459 218  
UFO HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4

Antall årsverk i regnskapsåret  
51.00

Note  
4,5

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

|                           |              |                  |
|---------------------------|--------------|------------------|
| <u>Lønn</u>               | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 79883000.00  | 122541000.00     |
| <u>Folketrygdavgift</u>   | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 18229000.00  | 16568000.00      |
| <u>Pensjonskostnader</u>  | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 1768000.00   | 2237000.00       |
| <u>Andre ytelser</u>      | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 1694000.00   | 131000.00        |
| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 101574000.00 | 141477000.00     |

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet





Til generalforsamlingen i UFO Holding AS

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)

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for UFO Holding AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 18 803 000 og et underskudd i konsernregnskapet på NOK 99 109 000. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 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 og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 document key: QPBCU-BVWF5-SCT5U-WPDXQ-5AW2O-K08C3



Revisors beretning 2022 for UFO Holding AS

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 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 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 29. mars 2023  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: QPBUCU-BVWF5-SCT5U-WPDXQ-5AW2O-K08C3



# 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

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-29 16:35:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QPBCU-BVWF5-SCT5U-WPDXQ-SAWZO-K08C3

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/validator>



## **UFO Holding Konsern**

**Regnskap pr. 31.12.22**





UFO Holding AS

## Årsberetning 2022

Morselskap og konsern

(32,2%) for konsernet.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde kr -21,9 mill (kr 122,0 mill). Kontantstrømmen fra de operasjonelle aktivitetene er hovedsakelig resultat fra kapitalforvaltning og næringsmegling fra datterselskapene UNION Eiendomskapital UREF AS og UNION Norsk Næringsmegling AS. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var kr -89,8 mill (kr 9,8 mill) og skyldes hovedsakelig utbetaling ved kjøp aksjer. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var positiv med kr -34,0 mill (kr -9,4 mill) og knytter seg i 2022 til innbetaling utbytter, samt opptak ny langsiktig gjeld.

### Finansiell risiko

Deler av konsernet har en aktiv strategi hvor bruk av sikringsinstrumenter er sentralt. Konsernet er således fullt ut sikret mot et «tail risk scenario» og har samtidig mye ledig kapital i kontanter. Konsernet har videre investeringer i ikke-noterte selskap i sin aksjeportefølje.

### Markedsrisiko

Selskapet og konsernet vil være eksponert for effekter knyttet til makroøkonomiske konjunkturer, som vil kunne gi endringer i verdier på nærings- og boligeiendommer og andre aktivaklasser. De viktigste verdidriverne for konsernet er tilbud og etterspørsel av eiendom, samt det avkastningskrav investorer legger til grunn ved kjøp av eiendom.

### Kredittrisiko

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses lav. Det er ikke inngått avtaler om motregning eller andre finansielle instrumenter som minimerer kredittrisikoen.

### Likviditetsrisiko

Likviditeten vurderes som god og likviditetsrisikoen som liten. Det er ikke truffet beslutninger for virksomheten som forventes å endre likviditetsrisikoen.

### Aksjemarkedsrisiko

Konsernet benytter seg av opsjoner, futures og forwards for å minimere svingninger i porteføljen av markedsbaserte finansielle omløpsmidler, samt sikre nedside.

### Fremtidig utvikling

Styret har gjort en risikovurdering av konsernets virksomhet på bakgrunn av samfunnspåvirkninger som følge av Covid 19. Krigen i Ukraina, høy inflasjon, økte strømpriser og renter er andre hendelser som kan påvirke aktiviteten til konsernet. Det er på tidspunkt for godkjenning av regnskapet ikke observert noen negative konsekvenser for virksomheten av betydning. Konsernet har tilfredsstillende likviditet og vurderer at det pr. dato for signering av balansen ikke er større risiko for fortsatt drift enn normalt.

Selskapet vil som morselskap til forvalterselskap av alternative investeringsfond være eksponert for makroøkonomiske konjunkturer generelt og verdiutviklingen på næringseiendom spesielt. De viktigste verdidriverne er markedsutviklingen og verdiendringer av næringseiendom, samt de avkastningskrav som legges til grunn av investorer i markedet for næringseiendom. På grunn av generell usikkerhet hos bankene har det tilsynelatende vært lavere utlånsvillighet for næringseiendom. Utviklingen i 2023 både med hensyn til rentenivå og verdsettelse i markedet er usikkert, men konsernet forventer like



UFO Holding AS

## Årsberetning 2022

Morselskap og konsern

fullt at 2023 ville kunne bli et tilfredsstillende år når det gjelder investering i, og forvaltning av næringsseiendom. Styret i konsernet er langsiktig positiv til eiendomsmarkedet og aksjemarkedet. Selskapet og konsernet har ambisjoner om å skape verdier innenfor utleie, kjøp/salg, samt etablering og forvaltning av gode investeringsprodukter for eksisterende og nye kunder. Konsernet har gjennom 2022 videreført et godt grunnlag for virksomheten, og tar fortsatt sikte på å etablere nye eiendomsfond, og forventer således en langsiktig positiv utvikling for virksomheten.

Virksomheten i konsernet er i hovedsak rettet mot det norske næringsseiendomsmarkedet, markedet for megling av næringsseiendommer, og aksjemarkedet.

### Bærekraft og samfunnsansvar

Selskapets og konsernets virksomhet er ikke av en slik karakter at det forurenser det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende virksomheter. Konsernet er forvalter og utvikler av næringsseiendom. Bærekraftsmål settes og integreres i selskapets kjerneprosesser, herunder bærekraftsrisiko i investeringsbeslutninger. Sammen med Grønn Byggallianse tar konsernet klimaavtalen fra Paris (COP 21) på alvor. Konsernet har skrevet under på «Eiendomssektorens veikart mot 2050» og tar samfunnsansvar ved å redusere utslipp, energieffektivisere bygg, og velge bærekraftige løsninger. De fondene som vil markedsføres i 2023 vil klassifiseres som «lysegrønne fond», dvs at det i forvaltningen av disse fondene skal det gjøres beslutninger som fremmer sosial og/eller miljømessig egenskaper ved investeringene.

Åpenhetsloven trådte i kraft 1. juli 2022, og skal fremme virksomheters respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, samt sikre allmenheten tilgang på informasjon. Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger jfr. åpenhetsloven §5 vil bli gjort tilgjengelig på virksomhetens hjemmeside - <https://union.no/> - innen 30. juni 2023.

### Likestilling og HMS

Arbeidsmiljøet i selskapet og konsernet anses som godt og det har ikke vært ansett nødvendig å iverksette spesielle tiltak. Totalt sykefravær i konsernet siste år var 2,3 %. Det har ikke vært skader eller ulykker på arbeidsplassen, verken for selskapet eller konsernet.

I konsernet er det totalt 50 ansatte, hvorav 12 kvinner og 38 menn. Selskapet har 1 mannlig ansatt. Styret består av 3 menn. UFO Holding vektlegger mangfold og målsettingen er innarbeidet i konsernets rekrutteringsprosedyrer. Styrets vurdering er at selskapet ikke diskriminerer verken på grunnlag av kjønn, etnisitet eller andre faktorer. Ansattgoder, som fleksibel arbeidstid, full lønn ved sykdom og foreldrepermisjon uavhengig av Folketrygdens begrensninger, er viktige tiltak i arbeidet med likestilling. UFO Holding tilstreber arbeidsmetoder som sikrer gode arbeidsforhold med krav til helse, miljø og sikkerhet.

### Andre forhold

Selskapet har ingen særskilte forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Det er i datterselskapet og underkonsernet UNION Gruppen tegnet styreansvarsforsikring for daglig leder og styremedlemmer i konsernet med datterselskaper, samt medlemmer av ledelsen og tidligere,



UFO Holding AS

## Årsberetning 2022

Morselskap og konsern

nåværende eller fremtidig ansatt i konsernet som kan pådra seg et selvstendig ledelsesansvar, med en forsikringssum på kr 100 mill.

### Fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2022 er utarbeidet i samsvar med dette.

Oslo, 29. mars 2023

Lars Even Moe  
Styremedlem

Øystein A. Landvik  
Styrets leder

Bjørn Henningsen  
Styremedlem

Kim Strandenæs  
Daglig leder



## UFO Holding Konsern

## Resultatregnskap

| Morselskap    |               | Beløp i NOK 1 000                            | Note       | Konsern        |                |
|---------------|---------------|--|------------|----------------|----------------|
| 01.01.21      | 01.01.22      |  |            | 01.01.22       | 01.01.21       |
| - 31.12.21    | - 31.12.22    |  | - 31.12.22 | - 31.12.21     |                |
| 0             | 0             | Salgsinntekt                                 |            | 200 652        | 324 094        |
| 0             | 0             | Leieinntekt                                  |            | 18 205         | 17 359         |
| 0             | 0             | Annen driftsinntekt                          |            | 1 431          | 1 143          |
| 0             | 0             | Gevinst avgang anleggsmidler                 |            | 16             | 0              |
| 0             | 0             | Sum driftsinntekt                            | 3          | 220 304        | 342 596        |
| 0             | 0             | Innkjøp av tjenester                         |            | -14 656        | -21 197        |
| -1 652        | -2 159        | Lønnskostnad                                 | 4, 5       | -101 574       | -141 477       |
| 0             | 0             | Avskrivning/Nedskrivning                     | 6          | -26 536        | -17 321        |
| 0             | 0             | Tap ved salg av varige driftsmidler          |            | -17            | 0              |
| -1 925        | -733          | Annen driftskostnad                          | 5          | -48 468        | -41 432        |
| -3 577        | -2 893        | Sum driftskostnad                            |            | -191 251       | -221 427       |
| <b>-3 577</b> | <b>-2 893</b> | <b>Driftsresultat</b>                        |            | <b>29 053</b>  | <b>121 169</b> |
| 80 088        | 45 375        | Utbytte og inntekt investeringer i aksjer    |            | 5 628          | 12 139         |
| 0             | 0             | Inntekt/(Kostn.) inv. i tilknyttet selskap   | 7          | 118            | -22            |
| 0             | -22 365       | Gevinst/(Tap) salg aksjer, fin. instr. m.v.  | 8          | -97 881        | 51 368         |
| 9 223         | 8 912         | Annen renteinntekt                           |            | 7 310          | 2 241          |
| 0             | 0             | Annen finansinntekt                          |            | 23             | 304            |
| -8 209        | -9 964        | Annen rentekostnad                           |            | -25 412        | -18 967        |
| -771          | -262          | Annen finanskostnad                          |            | -2 429         | -7 058         |
| 80 330        | 21 696        | Netto finansposter                           |            | -112 642       | 40 005         |
| <b>76 753</b> | <b>18 803</b> | <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |            | <b>-83 589</b> | <b>161 174</b> |
| -7 101        | 0             | Skattekostnad                                | 9          | -15 520        | -28 025        |
| <b>69 652</b> | <b>18 803</b> | <b>Årsresultat</b>                           |            | <b>-99 109</b> | <b>133 149</b> |
|               |               | Herav minoritetens andel av resultat         |            | 5 522          | 20 136         |
|               |               | Herav majoritetens andel av resultat         |            | -104 631       | 113 013        |
|               |               | <b>Disponering og overføring</b>             |            |                |                |
| 0             | 0             | Tilleggsutbytte                              |            |                |                |
| 0             | 0             | Avsatt utbytte                               |            |                |                |
| 0             | 0             | Overført til (+) / fra (-) overkurs          |            |                |                |
| 69 652        | 18 803        | Overført til (+) / fra (-) annen egenkapital |            |                |                |
| <b>69 652</b> | <b>18 803</b> | <b>Sum disponering og overføring</b>         |            |                |                |

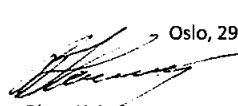


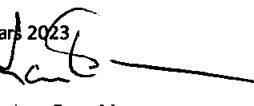
## UFO Holding Konsern

## Balanse

| Morselskap                  |                | Beløp i NOK 1 000                       | Note | Konsern        |                  |
|-----------------------------|----------------|---|------|----------------|------------------|
| 31.12.2021                  | 31.12.2022     |   |      | 31.12.2022     | 31.12.2021       |
| <b>EIENDELER</b>            |                |   |      |                |                  |
| 0                           | 0              | Utsatt skattefordel                     | 9    | 0              | 0                |
| 0                           | 0              | Goodwill                                | 6    | 155 179        | 175 981          |
| 0                           | 0              | Sum immaterielle eiendeler              |      | 155 179        | 175 981          |
| 0                           | 0              | Eiendom, tomt mv.                       |      | 212 250        | 216 543          |
| 0                           | 0              | Anlegg under utførelse                  |      | 1 320          | 754              |
| 0                           | 0              | Maskiner, inventar mv.                  |      | 441            | 1 635            |
| 0                           | 0              | Sum varige driftsmidler                 | 6    | 214 011        | 218 932          |
| 298 647                     | 258 753        | Investering i datterselskap             | 10   | 0              | 0                |
| 0                           | 0              | Investering i tilknyttede selskap       | 7    | 68             | 1 443            |
| 0                           | 0              | Investeringer i aksjer og andeler       | 11   | 172 310        | 169 251          |
| 162 389                     | 187 682        | Lån til foretak i samme konsern         | 12   | 0              | 0                |
| 0                           | 19 360         | Andre langsiktige fordringer            | 12   | 43 787         | 8 988            |
| 461 036                     | 465 795        | Sum finansielle anleggsmidler           |      | 216 165        | 179 683          |
| <b>461 036</b>              | <b>465 795</b> | <b>Sum anleggsmidler</b>                |      | <b>585 355</b> | <b>574 595</b>   |
| 0                           | 0              | Kundefordringer                         | 12   | 7 347          | 29 971           |
| 80 088                      | 45 375         | Fordringer på selskap i samme konsern   | 12   | 0              | 0                |
| 9 168                       | 8 681          | Annen kortsiktig fordring               | 12   | 5 752          | 73 711           |
| 0                           | 0              | Markedsbaserte finansielle omløpsmidler | 13   | 72 183         | 112 266          |
| 19 952                      | 3 336          | Bankinnskudd mv                         | 14   | 248 245        | 325 940          |
| <b>109 208</b>              | <b>57 392</b>  | <b>Sum omløpsmidler</b>                 |      | <b>333 527</b> | <b>541 889</b>   |
| <b>570 243</b>              | <b>523 187</b> | <b>SUM EIENDELER</b>                    |      | <b>918 882</b> | <b>1 116 484</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b> |                |   |      |                |                  |
| 300                         | 300            | Aksjekapital                            | 15   | 300            | 300              |
| 74 133                      | 74 133         | Overkurs                                |      | 74 133         | 74 133           |
| 74 433                      | 74 433         | Sum innskutt egenkapital                |      | 74 433         | 74 433           |
| 210 897                     | 229 700        | Annen egenkapital                       |      | 167 584        | 259 432          |
| 0                           | 0              | Minoritetens egenkapital                |      | 29 071         | 25 201           |
| <b>285 330</b>              | <b>304 133</b> | <b>Sum egenkapital</b>                  | 16   | <b>271 088</b> | <b>359 066</b>   |
| 0                           | 0              | Utsatt skatt                            | 9    | 323            | 396              |
| 0                           | 0              | Sum avsetning for forpliktelser         |      | 323            | 396              |
| 177 615                     | 207 309        | Gjeld til kredittinstitusjoner          |      | 437 309        | 346 937          |
| 12 500                      | 9 350          | Annen langsiktig gjeld                  |      | 49 065         | 72 996           |
| 190 115                     | 216 659        | Sum langsiktig gjeld                    | 17   | 486 374        | 419 933          |
| 121                         | 95             | Leverandørgjeld                         |      | 3 366          | 5 048            |
| 0                           | 0              | Betalbar skatt                          | 9    | 14 514         | 27 144           |
| 56                          | 60             | Skyldig offentlige avgifter             |      | 13 861         | 14 624           |
| 50 000                      | 0              | Utbytte                                 |      | 17 451         | 69 467           |
| 44 621                      | 2 240          | Annen kortsiktig gjeld                  |      | 111 904        | 220 807          |
| 94 798                      | 2 395          | Sum kortsiktig gjeld                    | 18   | 161 096        | 337 090          |
| <b>284 914</b>              | <b>219 054</b> | <b>Sum gjeld</b>                        |      | <b>647 794</b> | <b>757 419</b>   |
| <b>570 243</b>              | <b>523 187</b> | <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |      | <b>918 882</b> | <b>1 116 484</b> |

  
Øystein Landvik  
Styreleder

Oslo, 29. mars 2023  
  
Bjørn Henningsen  
Styremedlem

  
Lars Even Moe  
Styremedlem

  
Kim Strandenæs  
Daglig leder



## UFO HOLDING KONSERN

## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

| Morselskap |         | Beløp i NOK 1 000  | Konsern |          |
|------------|---------|--|---------|----------|
| 2021       | 2022    |  | 2022    | 2021     |
| 76 753     | 18 803  | Resultat før skattekostnad                                 | -83 589 | 161 174  |
| -80 088    | -45 375 | Inntektsført utbytte                                       | -5 628  | -12 139  |
| 0          | 1 469   | Gevinst (-)/Tap (+) v/salg aksjer (anleggsmidler)          | -9 032  | -40 647  |
| 0          | 0       | Gevinst (-)/Tap (+) v/salg kortsiktige investeringer       | 115 658 | -30 758  |
| 0          | 0       | Ordinære avskrivninger                                     | 26 536  | 17 321   |
| 0          | 20 896  | Nedskrivning finansielle anleggs- og omiøpsmidler          | 18 534  | 4 848    |
| 0          | 0       | Resultatendring tilknyttet selskap                         | 669     | 22       |
| 0          | 0       | Periodens betalte skatter                                  | -27 144 | -13 100  |
| 0          | 0       | Endring i kundefordringer                                  | 22 624  | 168      |
| 14         | -26     | Endring i leverandørgjeld                                  | -1 682  | -599     |
| -9 735     | 292     | Endring i andre tidsavgrensninger                          | -78 798 | 35 681   |
| -13 056    | -3 942  | <b>A) Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b> | -21 852 | 121 970  |
| 0          | 0       | Ut- (-)/Innbetaling (+) ved kjøp/salg av driftsmidler      | -813    | -1 073   |
| -27 500    | -5 631  | Utbetalinger ved kjøp, stiftelse aksjer i datterselskaper  | 0       | 0        |
| -25 177    | 0       | Investering i datterselskap                                | 0       | 0        |
| 0          | 0       | Investering i aksjer (anleggsmidler)                       | -44 764 | -128 089 |
| 0          | 3 000   | Innbetaling ved salg aksjer datterselskap                  | 0       | 0        |
| 0          | 0       | Innbetaling ved salg aksjer, andeler mv.                   | 9 820   | 196 290  |
| 0          | 0       | Ut- (-)/Innbetaling (+) kortsiktige investeringer          | -50 953 | -24 889  |
| 69 942     | -35 197 | Ut- (-)/Innbetaling (+) konsernmellomværende               | 0       | 0        |
| 0          | 800     | Ut- (-)/Innbetaling (+) langsiktig fordring                | -33 776 | -6 397   |
| 0          | 0       | Nye minoritetsinteresser                                   | 35 686  | 8 379    |
| 0          | 0       | Avgang minoritet   | -5 003  | -34 443  |
| 17 265     | -37 028 | <b>B) Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>   | -89 804 | 9 778    |
| 40 000     | 43 931  | Innbetalt utbytte  | 39 086  | 37 395   |
| -40 000    | -50 000 | Utbetalt utbytte   | -50 000 | -40 000  |
| 0          | 0       | Utbytte minoritet  | -21 567 | -20 582  |
| 0          | 36 157  | Innbetalt konsernbidrag                                    | 0       | 0        |
| 0          | -32 278 | Utbetalt konsernbidrag                                     | 0       | 0        |
| -3 580     | 26 544  | Opptak av gjeld fra kredittinstitusjoner                   | 66 441  | 13 806   |
| -3 580     | 24 354  | <b>C) Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>  | 33 961  | -9 381   |
| 629        | -16 616 | <b>Netto likviditetsendring gjennom perioden (A+B+C)</b>   | -77 695 | 122 366  |
| 19 324     | 19 952  | Likviditetsbeholdning ved periodestart                     | 325 940 | 203 574  |
| 19 952     | 3 336   | Likviditetsbeholdning ved periodeslutt                     | 248 245 | 325 940  |
| 629        | -16 616 | <b>Netto likviditetsendring gjennom perioden</b>           | -77 695 | 122 366  |



## UFO Holding AS

Noter 2022

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Selskapet ble stiftet 12. februar 2018. Konsernet ble etablert samme dato.

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

#### *Konsolideringsprinsipper*

Konsernregnskapet består av morselskapet og datterselskaper hvor morselskapet direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse. Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres. Datterselskaper elimineres ved at kostprisen på aksjer i morselskapet føres mot egenkapitalen i datterselskapet. Konsernkontiunitet er lagt til grunn ved etablering av konsernet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som erverves/utgår i løpet av året inkluderes/ekskluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås/opphører. Et datterselskap som er anskaffet med sikte på midlertidig eie og holdes i påvente av salg, utelates fra konsolideringen etter regnskapsloven §3-8, tredje ledd. Det samme gjelder for uvesentlige datterselskaper dersom utelatelsen ikke har betydning for å bedømme konsernets stilling og resultat.

#### *Datterselskap/Tilknyttet selskap*

Datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringene er vurdert til anskaffelseskost for aksjene, med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifallet har årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivninger ikke lenger er til stede.

#### *Inntekter*

Inntektsføring av salgsinntekter skjer for den periode hvor krav på vederlag oppstår. Tjenester inntektsføres etter hvert som tjenesten leveres. Ved salgsvtale hvor fremtidig hendelse er avgjørende for krav på vederlag, anses ikke inntekt opptjent før denne hendelsen har inntruffet.

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes. Utbytte og konsernbidrag på aksjer fra datterselskaper hvor UFO Holding AS har betydelig innflytelse på balansedagen og det er overveiende sannsynlig at utbytte vil bli utdelt, inntektsføres samme regnskapsår som det avsettes i det utdelende selskapet. Utbytter og konsernbidrag 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.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler er eiendeler ment til varig eie eller bruk i virksomheten. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet 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 og goodwill*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets antatte økonomiske 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 forventes å generere.

#### *Valuta*

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på balansedagen. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden.



## UFO Holding AS

Noter 2022

### Note 1 - Regnskapsprinsipper, forts.

#### *Kortsiktige plasseringer*

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Markedsbaserte finansielle omløpsmidler er vurdert til virkelig verdi. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

#### *Bruk av estimater*

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapskikk.

#### *Pensjon*

Konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Konsernets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov. Konsernet har kun innskuddsbaserte pensjonsordninger. De fremtidige pensjonsytelsene er hovedsakelig avhengig av antall opptjeningsår, lønn, samt løpende avkastning på innskuddsporteføljen

#### *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. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

#### *Kontantstrømoppstilling*

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

### Note 2 - Finansiell markedsrisiko

Konsernet benytter seg av finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell markedsrisiko. Konsernets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået, og det norske aksjemarkedet.

#### *Markedsrisiko*

Selskapet og konsernet vil være eksponert for effekter knyttet til makroøkonomiske konjunkturer, som vil kunne gi endringer i verdier på nærings- og boligeiendommer og andre aktivklasser. De viktigste verdidriverne for konsernet er tilbud og etterspørsel av eiendom, samt det avkastningskrav investorer legger til grunn ved kjøp av eiendom.

#### *Kredittrisiko*

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses lav. Det er ikke inngått avtaler om motregning eller andre finansielle instrumenter som minimerer kredittrisikoen.

#### *Likviditetsrisiko*

Likviditeten vurderes som god og likviditetsrisikoen som liten. Det er ikke truffet beslutninger for virksomheten som forventes å endre likviditetsrisikoen.

#### *Aksjemarkedsrisiko*

Konsernet benytter seg av opsjoner, futures og forwards for å minimere svingninger i porteføljen av markedsbaserte finansielle omløpsmidler, samt sikre nedside.



## UFO Holding AS

Noter 2022

### Note 3 - Driftsinntekter

| NOK 1000   | Morselskap |          | Konsern        |                |
|--|------------|----------|----------------|----------------|
|  | 2022       | 2021     | 2022           | 2021           |
| <b>Pr. virksomhetsområde</b>                         |            |          |                |                |
| Honorarer syndikering, forvaltn., rådgivning eiendom | 0          | 0        | 153 259        | 249 993        |
| Honorarer eiendomsmegling                            | 0          | 0        | 48 840         | 75 244         |
| Leieinntekter  | 0          | 0        | 18 205         | 17 359         |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                           | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>220 304</b> | <b>342 596</b> |
| <b>Geografisk fordeling</b>                          |            |          |                |                |
| Norge  | 0          | 0        | 220 304        | 342 596        |
| Øvrig verden   | 0          | 0        | 0              | 0              |
| <b>Sum</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>220 304</b> | <b>342 596</b> |

### Note 4 - Spesifikasjon av lønnskostnad

| NOK 1000  | Morselskap    |               | Konsern         |                 |
|---|---------------|---------------|-----------------|-----------------|
|   | 2022          | 2021          | 2022            | 2021            |
| <b>Lønnskostnad</b>                               |               |               |                 |                 |
| Lønn og bonus                                     | -1 163        | -1 006        | -79 533         | -122 191        |
| Styrehonorar                                      | 0             | 0             | -350            | -350            |
| Arbeidsgiveravgift                                | -168          | -145          | -15 584         | -14 167         |
| Finansskatt                                       | 0             | 0             | -2 645          | -2 401          |
| Pensjonskostnader                                 | -23           | -21           | -1 768          | -2 237          |
| Andre ytelser                                     | -805          | -480          | -1 694          | -131            |
| <b>Sum</b>  | <b>-2 159</b> | <b>-1 652</b> | <b>-101 574</b> | <b>-141 477</b> |
| Gjennomsnittlig antall årsverk                    | 0,3           | 0,3           | 51              | 55              |
| <b>Annen driftskostnad</b>                        |               |               |                 |                 |
| Kostnad lokaler                                   | 0             | 0             | -18 381         | -16 391         |
| Fremmede tjenester                                | -226          | -1 508        | -12 941         | -10 970         |
| Kontorkostnad, IT- og systemkostnader             | 0             | 0             | -4 490          | -4 005          |
| Markedsføring, salgs- og representasjonskostnader | -46           | -39           | -5 453          | -4 553          |
| Forsikring  | 0             | 0             | -2 100          | -2 199          |
| Andre kostnader                                   | -461          | -378          | -5 119          | -3 314          |
| <b>Sum</b>  | <b>-733</b>   | <b>-1 925</b> | <b>-48 485</b>  | <b>-41 432</b>  |



## UFO Holding AS

Noter 2022

### Note 5 - Ytelser til ledende personer, revisor m.v.

| NOK 1000                             | Morselskap    |               |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
|                                      | 2022          | 2021          |
| <b>Lønnskostnader - Daglig leder</b> |               |               |
| Lønn og bonus                        | -1 146        | -953          |
| Andre ytelser                        | 0             | 0             |
| Arbeidsgiveravgift                   | -219          | -182          |
| <b>Sum</b>                           | <b>-1 365</b> | <b>-1 135</b> |

#### Ytelser til ledende personer

Daglig leder inngår selskapets ordinære bonus- og pensjonsordning. Daglig leder har ikke avtale om sluttvederlag, opsjoner eller lignende. Daglig leder er i tillegg lønnet gjennom datterselskapene UFI AS og UFI Capital AS.

Morselskapet har ikke utbetalt honorar til styret. Styremedlemmer har ikke avtale om sluttvederlag, opsjoner eller lignende. Enkelte av morselskapets styremedlemmer har mottatt godtgjørelse for arbeid direkte av datterselskaper. Ut over dette deltar styremedlemmer i ordinære bonus- og pensjonsordninger for andre selskaper i konsernet, på lik linje med øvrige ansatte. Konsernets styrehonorar knytter seg til eksterne styremedlemmer i ett av selskapets datterselskap.

| NOK 1000  | Morselskap  |             | Konsern       |               |
|---|-------------|-------------|---------------|---------------|
|   | 2022        | 2021        | 2022          | 2021          |
| <b>Kostnadsført honorar til revisor (eks mva)</b> |             |             |               |               |
| Lovpålagt revisjon                                | -152        | -74         | -1 884        | -1 394        |
| Andre attestasjonstjenester                       | 0           | -32         | -117          | -139          |
| Andre tjenester utenfor revisjonen                | -14         | -28         | -524          | -620          |
| <b>Sum</b>  | <b>-166</b> | <b>-134</b> | <b>-2 524</b> | <b>-2 153</b> |

### Note 6 - Varige driftsmidler

| NOK 1000                              | Anlegg under utførelse | Eiendom        | Driftsløsøre, inventar mv. | Goodwill       | SUM            |
|---------------------------------------|------------------------|----------------|----------------------------|----------------|----------------|
|                                       |                        |                |                            |                |                |
| Anskaffelseskost pr. 01.01            | 754                    | 243 707        | 12 405                     | 217 385        | 474 251        |
| Tilgang                               | 566                    | 0              | 247                        | 0              | 813            |
| Avgang                                | 0                      | 0              | 0                          | 0              | 0              |
| Anskaffelseskost pr. 31.12            | 1 320                  | 243 707        | 12 652                     | 217 385        | 475 064        |
| Akk. av- og nedskrivninger pr. 31.12. | 0                      | 31 457         | 12 211                     | 62 206         | 105 874        |
| <b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>    | <b>1 320</b>           | <b>212 250</b> | <b>441</b>                 | <b>155 179</b> | <b>369 190</b> |
| Årets avskrivninger                   | 0                      | -4 293         | -1 441                     | -20 802        | -26 536        |
| Årets nedskrivninger                  | 0                      | 0              | 0                          | 0              | 0              |
| Økonomisk levetid                     |                        | 50 år          | 3-5 år                     | 10 år          |                |

Goodwill er knyttet til erverv av aksjene i UNION Gruppen AS i 2018. Goodwill vil være fullt avskrevet 31.12.2031.

### Note 7 - Investering i tilknyttede selskap

| NOK 1000                                     | Eierandel | Forretningskontor | EK 31.12.2021 | Bokført verdi 01.01 | Resultat 2022 | Bokført verdi 31.12 |
|--|-----------|-------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------------|
|  |           |                   |               |                     |               |                     |
| <b>Selskapets navn</b>                       |           |                   |               |                     |               |                     |
| Campus Living AS                             | 50,0 %    | Oslo              | 89            | 45                  | 24            | 68                  |
| Novaform Øst AS                              | 49,0 %    | Oslo              | 1 406         | 1 443               | -1 443        | 0                   |
| <b>Sum investering i tilknyttede selskap</b> |           |                   | <b>1 495</b>  | <b>1 488</b>        | <b>-1 419</b> | <b>68</b>           |

Investeringen i Novaform Øst ble gjennomført i mars 2020 gjennom en rettet emisjon. Selskapet ble solgt 12. september 2022. Investeringen i Campus Living AS ble gjennomført 1. januar 2022.



## UFO Holding AS

Noter 2022

### Note 8 - Gevinst/(Tap) salg aksjer, finansielle instrumenter m.v.

| NOK 1000  | Konsern        |               |
|---|----------------|---------------|
|   | 2022           | 2021          |
| <b>Konsern</b>                                    |                |               |
| Netto gevinst (tap) salg aksjer                   | -33 813        | 33 727        |
| Netto gevinst (tap) salg finansielle instrumenter | -41 227        | 29 483        |
| Nedskrivning finansielle anleggsmidler            | -1 299         | -4 848        |
| Nedskrivning finansielle omløpsmidler             | 0              | -14 386       |
| Verdiendring markedsbaserte fin. omløpsmidler     | -21 542        | 7 392         |
| <b>Sum</b>  | <b>-97 881</b> | <b>51 368</b> |

Konsernet har i regnskapsåret 2022 nedskrevet utlån Rush Entertainment Group med kr -3,9 mill, samt aksjer i Mezon AS med kr -1,3 mill. Konsernet har reversert en tidligere nedskrivning i Safe4 Security Group AS med kr 3,9 mill.

### Note 9 - Skatt

| NOK 1000   | Morselskap |          | Konsern    |            |
|--|------------|----------|------------|------------|
|  | 2022       | 2021     | 2022       | 2021       |
| <b>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt</b>      |            |          |            |            |
| Anleggsmidler  | 0          | 0        | -16 242    | -576       |
| Omløpsmidler   | 0          | 0        | 0          | 7          |
| Gevinst og tapkonto                                    | 1 361      | 0        | 3 157      | 2 294      |
| Avskåret rentefradrag til fremføring                   | 0          | 0        | -3 602     | -3 602     |
| Underskudd og godtgjørelse til fremføring              | -4 161     | 0        | -72 001    | -14 693    |
| Sum midlertidige forskjeller                           | -2 799     | 0        | -88 689    | -16 570    |
| Midlertidige forskjeller som ikke inngår i utligningen | -2 799     | 0        | -89 879    | -18 034    |
| Grunnlag for beregning av utsatt skatt 22%             | 0          | 0        | -855       | -994       |
| Grunnlag for beregning av utsatt skatt 25%             | 0          | 0        | 2 045      | 2 459      |
| <b>Utsatt skatt/(Utsatt skattefordel)</b>              | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>323</b> | <b>396</b> |
| Fremkommer i balansen som:                             |            |          |            |            |
| Utsatt skattefordel                                    | 0          | 0        | 0          | 0          |
| Utsatt skatt   | 0          | 0        | 323        | 396        |
| <b>Netto utsatt skatt/(utsatt skattefordel)</b>        | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>323</b> | <b>396</b> |

| NOK 1000  | Morselskap |               | Konsern        |                |
|---|------------|---------------|----------------|----------------|
|   | 2022       | 2021          | 2022           | 2021           |
| <b>Skatt består av følgende</b>                 |            |               |                |                |
| Årets betalbare skatt                           | 0          | 0             | -15 697        | -27 144        |
| For lite/For mye avsatt skatt tidligere år m.m. | 0          | 0             | 0              | 23             |
| Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag            | 0          | -7 101        | 0              | 0              |
| Endring utsatt skatt/(utsatt skattefordel)      | 0          | 0             | 177            | -904           |
| <b>Årets skattekostnad</b>                      | <b>0</b>   | <b>-7 101</b> | <b>-15 520</b> | <b>-28 024</b> |

| NOK 1000  | Morselskap    |               | Konsern        |                |
|---|---------------|---------------|----------------|----------------|
|   | 2022          | 2021          | 2022           | 2021           |
| <b>Avstemming mellom regnskapsmessig og skattemessig resultat</b> |               |               |                |                |
| Ordinært resultat før skattekostnad                               | 18 803        | 76 753        | -83 589        | 161 174        |
| Inntektsført utbytte  | -45 375       | -43 931       | -5 386         | -12 137        |
| Tilbakeføring 3% netto skattefrie inntekter                       | 0             | 0             | 162            | 1 246          |
| (Gevinst)/Tap salg aksjer   | 22 365        | 0             | 72 590         | -51 619        |
| Verdiendring markedsbaserte omløpsmidler                          | 0             | 0             | 0              | 2 639          |
| Permanente forskjeller  | 46            | 39            | 1 989          | 9 016          |
| Midlertidige forskjeller  | 0             | -583          | 461            | -18 962        |
| <b>Sum skattegrunnlag før konsernbidrag</b>                       | <b>-4 161</b> | <b>32 278</b> | <b>-13 774</b> | <b>91 356</b>  |
| Mottatt/(Avgitt) konsernbidrag                                    | 0             | -32 278       | 0              | 0              |
| <b>Grunnlag betalbar skatt</b>                                    | <b>-4 161</b> | <b>0</b>      | <b>-13 774</b> | <b>91 356</b>  |
| Betalbar skatt (22%)  | 0             | 0             | -12 821        | -6 348         |
| Betalbar skatt finansskatt (25%)                                  | 0             | 0             | -1 692         | -20 796        |
| <b>Betalbar skatt</b>   | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>-14 514</b> | <b>-27 144</b> |



**UFO Holding AS**

**Noter 2022**

| NOK 1000   | Konsern        |                |
|--|----------------|----------------|
|  | 2022           | 2021           |
| <b>Avstemming skattekostnad i konsernregnskapet</b>                            |                |                |
| Resultat før skattekostnad   | -83 589        | 161 174        |
| Skattekostnad  | -15 520        | -28 024        |
| Effektiv skattsats   | -19 %          | 17 %           |
| Beregnet skattekostnad basert på 22%   | 18 390         | -35 458        |
| Skatteeffekt av permanente forskjeller og avskrivning goodwill                 | -15 258        | 11 188         |
| Andre forskjeller (underskudd til fremføring og endring midlertidig forskjell) | -18 652        | -3 754         |
| <b>Total skattekostnad</b>   | <b>-15 520</b> | <b>-28 025</b> |

**Note 10 - Investering i datterselskap**

| Eiet av morselskapet direkte           | Anskaffelses-<br>tidspunkt | Forretnings-<br>kontor | Stemmeandel<br>/eierandel | Bokført<br>verdi |
|--|----------------------------|------------------------|---------------------------|------------------|
| UFI AS                                 | 12.02.2018                 | Oslo                   | 100,0 %                   | 55 561           |
| UNION Gruppen AS                       | 12.02.2018                 | Oslo                   | 82,5 %                    | 203 192          |
| <b>Sum investering i datterselskap</b> |                            |                        |                           | <b>258 753</b>   |

| Datterselskaper eiet indirekte              | Forretnings-<br>kontor | Stemmeandel/<br>Indir. eierandel |
|---|------------------------|----------------------------------|
| Fond I AS                                   | Oslo                   | 82,5 %                           |
| Fond I Holding AS                           | Oslo                   | 82,5 %                           |
| Frognersesterveien 27 Eiendom AS            | Oslo                   | 60,0 %                           |
| Neuberggata 19 AS                           | Oslo                   | 60,0 %                           |
| NLAS Holding AS                             | Oslo                   | 80,0 %                           |
| Norsk Næringsmegling AS                     | Oslo                   | 82,5 %                           |
| Oslo Vest Handelseiendom AS                 | Oslo                   | 60,0 %                           |
| Oslo Vest Holding AS                        | Oslo                   | 60,0 %                           |
| R40 Næring AS                               | Oslo                   | 60,0 %                           |
| Slemdal P AS                                | Oslo                   | 60,0 %                           |
| Slemdal Prosjekt Holding AS                 | Oslo                   | 36,0 %                           |
| Slemdal Senter AS                           | Oslo                   | 60,0 %                           |
| Thurmannsgate 12 B AS                       | Oslo                   | 60,0 %                           |
| UCP Sponsor AS                              | Oslo                   | 67,9 %                           |
| UFI Capital AS                              | Oslo                   | 95,0 %                           |
| UNION Corporate AS                          | Oslo                   | 82,5 %                           |
| UNION Capital AS                            | Oslo                   | 82,5 %                           |
| UNION Drift UREF AS*                        | Oslo                   | 76,7 %                           |
| UNION Eiendomskapital AS                    | Oslo                   | 76,7 %                           |
| UNION Eiendomskapital Core AS               | Oslo                   | 69,1 %                           |
| UNION Eiendomskapital Lux AS                | Oslo                   | 76,7 %                           |
| UNION Eiendomskapital Prosjektfinans AS     | Oslo                   | 76,7 %                           |
| UNION Eiendomskapital SEF AS                | Oslo                   | 76,7 %                           |
| UNION Eiendomskapital UEN AS                | Oslo                   | 76,7 %                           |
| UNION Eiendomskapital UREF AS               | Oslo                   | 76,7 %                           |
| UNION Management AS                         | Oslo                   | 76,7 %                           |
| UNION Norsk Næringsmegling AS               | Oslo                   | 57,8 %                           |
| UNION Residential Development Management AS | Oslo                   | 41,3 %                           |
| URD Sponsor AS                              | Oslo                   | 41,3 %                           |
| UREF II Sponsor AS                          | Oslo                   | 70,1 %                           |
| UREF III Sponsor AS                         | Oslo                   | 68,4 %                           |
| UREF IV Sponsor AS                          | Oslo                   | 68,6 %                           |
| ØAV Midco AS                                | Oslo                   | 100,0 %                          |

\* For driftsselskapet UNION Drift UREF AS konsolideres kun selskapets balanse. Selskapet er utelatt fra konsolideringen da det ikke har betydning for å bedømme konsernets stilling og resultat jfr regnskapsloven § 3-8.



## UFO Holding AS

Noter 2022

### Note 11 - Investering i aksjer og andeler

| NOK 1000                                   | Forretnings-<br>kontor | Indirekte<br>eierandel | Bokført<br>verdi |
|--|------------------------|------------------------|------------------|
| <b>Konsern</b>                             |                        |                        |                  |
| <b>Selskapets navn</b>                     |                        |                        |                  |
| Fell Group AS                              | Drammen                | < 10%                  | 47 001           |
| UNION Real Estate Fund III Holding AS      | Oslo                   | < 10%                  | 26 697           |
| UNION Core Plus Fund I Holding AS          | Oslo                   | < 10%                  | 18 046           |
| Safe4 Security Group AS                    | Oslo                   | < 10%                  | 11 925           |
| Flexistore AS                              | Oslo                   | 16,5 %                 | 10 337           |
| Novaform Gruppen AS                        | Søndnes                | 11,4 %                 | 9 554            |
| Fishbrain AB                               | Stockholm              | < 10%                  | 8 502            |
| Renovation Group AS                        | Oslo                   | < 10%                  | 7 999            |
| UNION Real Estate Fund II Holding AS       | Oslo                   | < 10%                  | 5 420            |
| SeeYou Ltd                                 | Dublin                 | < 10%                  | 5 000            |
| ØAV Holding AS                             | Kongsvinger            | 18,0 %                 | 4 993            |
| UNION Real Estate Fund IV Holding AS       | Oslo                   | < 10%                  | 3 976            |
| Frost Co Investor AS                       | Oslo                   | < 10%                  | 1 981            |
| Mezonic AS                                 | Oslo                   | < 10%                  | 1 927            |
| Quality Living Residential AS              | Oslo                   | < 10%                  | 1 701            |
| Ayfie Group AS                             | Oslo                   | < 10%                  | 1 262            |
| Agilyx AS                                  | Oslo                   | < 10%                  | 1 084            |
| UG Nystiftet 11 AS                         | Oslo                   | 82,5 %                 | 822              |
| Kalera PLC                                 | Orlando                | < 10%                  | 787              |
| Frost Co Investor II AS                    | Oslo                   | < 10%                  | 525              |
| Pilestredet 35 Holding AS                  | Oslo                   | < 10%                  | 380              |
| UNION Investeringselskap II AS             | Oslo                   | < 10%                  | 369              |
| Aker Horizons ASA                          | Oslo                   | < 10%                  | 352              |
| Andfjord Salmon AS                         | Andøy                  | < 10%                  | 302              |
| UNION Investeringselskap AS                | Oslo                   | < 10%                  | 241              |
| Grønseveien 69 AS                          | Oslo                   | < 10%                  | 217              |
| Arts AS                                    | Oslo                   | < 10%                  | 200              |
| UNION Real Estate Fund III S.å.r.l. (GP)   | Luxembourg             | < 10%                  | 132              |
| UNION Real Estate Fund II S.å.r.l. (GP)    | Luxembourg             | < 10%                  | 126              |
| UNION Real Estate Fund IV S.å.r.l. (GP)    | Luxembourg             | < 10%                  | 119              |
| Andeler Limited Partnership UREF II        | Jersey                 | < 10%                  | 92               |
| UNION Drift Core AS*                       | Oslo                   | 76,7 %                 | 62               |
| UNION Investeringselskap IV AS             | Oslo                   | < 10%                  | 40               |
| UNION Investeringselskap III AS            | Oslo                   | < 10%                  | 36               |
| UNION Residential Development AS           | Oslo                   | 82,5 %                 | 30               |
| Goldcup 32070 AB                           | Sundsvall              | 100,0 %                | 24               |
| UNION Drift Core Plus AS*                  | Oslo                   | 76,7 %                 | 22               |
| UNION Drift UREF III AS*                   | Oslo                   | 83,9 %                 | 10               |
| UNION Core Plus Fund I AS                  | Oslo                   | < 10%                  | 10               |
| Andeler Limited Partnership UREF           | Jersey                 | < 10%                  | 8                |
| Arcane Crypto AB                           | Oslo                   | < 10%                  | 0                |
| Rush Entertainment Group AB                | Solna                  | < 10%                  | 0                |
| Entertainment Invest AS                    | Oslo                   | 14,3 %                 | 0                |
| Neonano AS                                 | Oslo                   | < 10%                  | 0                |
| UNION Real Estate Fund Holding AS          | Oslo                   | < 10%                  | 0                |
| <b>Sum investering i aksjer og andeler</b> |                        |                        | <b>172 310</b>   |

Selskapet og konsernet har ingen eierposter i langsiktige aksjer og andeler som overstiger 10%, utover det som er spesifisert i noten. Markedsverdi på aksjer og andeler er vurdert til ikke å være lavere enn bokført verdi. UNION Residential Development AS, Goldcup 32070 AB og UG Nystiftet 11 AS er indirekte datterselskap som er utelatt fra konsolideringen da eierandelen er anskaffet med sikte på midlertidig eie, og holdes i påvente av salg.

Driftsselskapene UNION Drift Core AS, UNION Drift Core Plus AS og UNION Drift UREF III AS konsolideres ikke. Selskapene er utelatt fra konsolideringen da selskapene ikke har betydning for å bedømme konsernets stilling og resultat jfr regnskapsloven § 3-8.

Aksjeposten i Novaform Gruppen AS ble ervervet ultimo desember 2022, og er regnskapsmessig vurdert etter kostmetoden i selskaps- og konsernregnskapet.



## UFO Holding AS

Noter 2022

### Note 12 - Fordringer

| NOK 1000                      | Morselskap    |               | Konsern       |                |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
|                               | 2022          | 2021          | 2022          | 2021           |
| <b>Kortsiktige fordringer</b> |               |               |               |                |
| Kundefordringer               | 0             | 0             | 7 347         | 29 971         |
| Konsernbidrag                 | 0             | 36 157        | 0             | 0              |
| Utbytte                       | 45 375        | 43 931        | 0             | 0              |
| Terminfordring                | 0             | 0             | 0             | 10 093         |
| Påløpne inntekter             | 0             | 0             | 1 443         | 148            |
| Påløpne renteinntekter        | 8 681         | 9 168         | 914           | 38             |
| Forskuddsbetalte kostnader    | 0             | 0             | 830           | 5 952          |
| Til gode merverdiavgift       | 0             | 0             | 398           | 981            |
| Påløpt suksesshonorar         | 0             | 0             | 0             | 51 559         |
| Andre kortsiktige fordringer  | 0             | 0             | 2 167         | 4 940          |
| <b>Sum</b>                    | <b>54 056</b> | <b>89 256</b> | <b>13 099</b> | <b>103 682</b> |

| NOK 1000                                   | Morselskap     |                | Konsern       |              |
|--|----------------|----------------|---------------|--------------|
|  | 2022           | 2021           | 2022          | 2021         |
| <b>Langsiktige fordringer</b>              |                |                |               |              |
| Aktiverte kostnader                        | 0              | 0              | 516           | 516          |
| Langsiktig lån til foretak i samme konsern | 187 682        | 162 389        | 0             | 0            |
| Selgerkreditt                              | 19 360         | 0              | 20 422        | 0            |
| Andre lån/Mellomværende nærstående parter  | 0              | 0              | 22 849        | 8 472        |
| <b>Sum</b>                                 | <b>207 042</b> | <b>162 389</b> | <b>43 787</b> | <b>8 988</b> |

Selgerkreditt på kr 19,4 mill er til Amborg AS som eier 10% av aksjene i datterselskapet UNION Gruppen AS. Amborg AS er 100% eid av Endre Folge som er ansatt i UNION Gruppen AS. Videre er det en selgerkreditt på kr 1,1 mill til Pre AS som eier 4% av aksjene i UNION Eiendomskapital AS. Pre AS er 100% eid av Pål Bolstad som er ansatt i UNION Eiendomskapital UREF AS.

Lån/Mellomværende nærstående parter er til selskapene UNION Real Estate Fund Holding AS, UNION Investeringselskap III AS, og UNION Investeringselskap V AS. Videre er det utlån til Pre AS og Theosole Invest AS. Pre AS er 100% eid av Pål Bolstad som er ansatt i UNION Eiendomskapital UREF AS, et datterselskap av UFO Holding AS. Theosole Invest AS er 100% eid av Anders Pedersen som er ansatt i UNION Eiendomskapital Core AS, et datterselskap av UFO Holding AS. Videre er det utlån til Andfjord Salmon AS og Flexistore AS hvor datterselskapet UFI AS har eierandel på hhv 4,7% og 16,5%.

### Note 13 - Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

| NOK 1000   | Anskaffelseskost | Antatt        |
|--|------------------|---------------|
|  |                  | markedsverdi  |
| <b>Konsern</b>                                     |                  |               |
| Markedsbaserte aksjer                              | 119 863          | 72 183        |
| <b>Sum markedsbaserte finansielle omløpsmidler</b> | <b>119 863</b>   | <b>72 183</b> |

Markedsbaserte aksjer er notert på regulert marked og blir vurdert til markedsverdi jfr regnskapsloven § 5-8. Etter reglene i regnskapsloven og børss- og verdipapirhandelsloven er aksjer omsatt på autorisert markedsplass som ikke er definert som regulert marked etter verdipapirhandelslovens § 2-7, klassifisert som ikke-markedsbaserte aksjer og vurdert etter laveste verdis prinsipp jfr regnskapslovens § 5-2.

Investeringsaktiviteten i UFI Capital AS består av en blanding av ulike egenkapitalinstrumenter. Målet er å oppnå en best mulig risikojustert avkastning, dvs best mulig avkastning ift den kapitalen som bindes opp i investeringene. En posisjon i en aksje vil kunne bestå av både aksjer, terminer og opsjoner. Summen av disse danner totalposisjonen i hver enkelt underliggende aksje. Som et ledd i dette vil UFI Capital AS noen ganger kunne være short aksjer, eller gjennom derivatposisjoner kunne være long aksjer. For markedsbaserte finansielle omløpsmidler er rasjonalet å vise beholdningen, samtidig har UFI Capital AS ingen forpliktelse til å kjøpe tilbake aksjene på et gitt tidspunkt. Som følge av dette er shortposisjonene ikke klassifisert som gjeld i balansen, men som en «negativ eiendel».



## UFO Holding AS

Noter 2022

### Note 14 - Klientmidler og bundne bankinnskudd

#### Klientmidler

Konsernet oppbevarer klientmidler på egne bankkonti. Disse utgjør kr 0 mill pr. 31.12.2022. Klientmidler og klientansvar er i henhold til god regnskapsskikk ikke vist i regnskapet.

#### Skattetrekk

Av konsernets bankinnskudd pr 31.12.22 er kr 6,1 mill bundet til fordel for skyldig skattetrekk.

#### Marginsikkerhet

Av konsernets bankinnskudd pr 31.12.22 er kr 95,4 mill marginsikkerheter.

#### Terminer - Sikkerhet

Konsernet har inngått avtaler, forwards og terminer, som medfører at konsernet er fullt eksponert mot den økonomiske utviklingen i underliggende, som er notert på Oslo Børs. Ved utgangen av 2022 hadde konsernet eksponering på 1.358 aksjer i Kalera AS, 1.708.597 i Andfjord Salmon AS og 1.042.018 aksjer i Agilyx AS.

### Note 15 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

|                             |                          |                       |                             |
|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Aksjekapital pr. 31.12.2022 | Antall aksjer<br>300 000 | Pålydende<br>kr. 1,00 | Aksjekapital<br>kr. 300.000 |
|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------------|

| Aksjonærer pr. 31.12.2022 | Antall aksjer  | Eierandel    | Tilknytning |
|---------------------------|----------------|--------------|-------------|
| Max Eiendom AS            | 100 000        | 33 %         | Styremedlem |
| Laboremus Invest AS       | 100 000        | 33 %         | Styremedlem |
| Tersus AS                 | 100 000        | 33 %         | Styreleder  |
| <b>Sum antall aksjer</b>  | <b>300 000</b> | <b>100 %</b> |             |

### Note 16 - Egenkapitalbevegelse

| NOK 1000                      | Aksje-<br>kapital | Overkurs      | Fond for urealisert<br>gevinst | Annen<br>egenkapital | Sum            |
|-------------------------------|-------------------|---------------|--------------------------------|----------------------|----------------|
| <b>Mørselskap</b>             |                   |               |                                |                      |                |
| Egenkapital pr. 01.01.2022    | 300               | 74 133        | 0                              | 210 897              | 285 330        |
| Årsresultat                   | 0                 | 0             | 0                              | 18 803               | 18 803         |
| Utbytte                       | 0                 | 0             | 0                              | 0                    | 0              |
| <b>Egenkapital 31.12.2022</b> | <b>300</b>        | <b>74 133</b> | <b>0</b>                       | <b>229 700</b>       | <b>304 133</b> |

| NOK 1000                      | Aksje-<br>kapital | Overkurs      | Fond for urealisert<br>gevinst | Annen<br>egenkapital | Sum            |
|-------------------------------|-------------------|---------------|--------------------------------|----------------------|----------------|
| <b>Konsern</b>                |                   |               |                                |                      |                |
| Egenkapital pr. 01.01.2022    | 300               | 74 133        | 0                              | 284 633              | 359 066        |
| Årsresultat                   | 0                 | 0             | 0                              | -99 109              | -99 109        |
| Utbytte                       | 0                 | 0             | 0                              | 0                    | 0              |
| Utbytte til minoriteter       | 0                 | 0             | 0                              | -19 551              | -19 551        |
| Tilgang/(Avgang) minoriteter  | 0                 | 0             | 0                              | 30 683               | 30 683         |
| <b>Egenkapital 31.12.2022</b> | <b>300</b>        | <b>74 133</b> | <b>0</b>                       | <b>196 656</b>       | <b>271 088</b> |

| NOK 1000                      | Majoritet      | Minoritet     | Sum<br>egenkapital |
|-------------------------------|----------------|---------------|--------------------|
| <b>Konsern</b>                |                |               |                    |
| Egenkapital pr. 01.01.2022    | 333 864        | 25 201        | 359 066            |
| Årsresultat                   | -104 631       | 5 522         | -99 109            |
| Utbytte                       | 0              | -19 551       | -19 551            |
| Tilgang/(Avgang) minoriteter  | 12 784         | 17 899        | 30 683             |
| <b>Egenkapital 31.12.2022</b> | <b>242 017</b> | <b>29 071</b> | <b>271 088</b>     |



## UFO Holding AS

Noter 2022

### Note 17 - Gjeld og pantstillelser

| NOK 1000  | Morselskap     |                | Konsern        |                |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   | 2022           | 2021           | 2022           | 2021           |
| <b>Gjeld</b>                                    |                |                |                |                |
| Gjeld til bank- og kredittinstitusjoner         | 207 309        | 177 615        | 437 309        | 346 937        |
| Selgerkreditt                                   | 9 350          | 12 500         | 9 350          | 12 500         |
| Annen langsiktig gjeld                          | 0              | 0              | 39 715         | 60 496         |
| Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern    | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Sum gjeld</b>                                | <b>216 659</b> | <b>190 115</b> | <b>486 374</b> | <b>419 933</b> |
| <b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>     |                |                |                |                |
| Eiendom   | 0              | 0              | 212 250        | 216 543        |
| Aksjer  | 258 753        | 298 647        | 172 310        | 169 251        |
| Markedsbaserte finansielle omløpsmidler         | 0              | 0              | 72 183         | 112 266        |
| Kundefordringer                                 | 0              | 0              | 7 469          | 29 318         |
| Driftstilbehør                                  | 0              | 0              | 441            | 1 635          |
| <b>Sum bokført verdi av pantsatte eiendeler</b> | <b>258 753</b> | <b>298 647</b> | <b>464 653</b> | <b>529 014</b> |

Revolverende kredittfasilitet i UFO Holding AS fra DNB Bank ASA med løpetid på 3 år forfaller i februar 2024 og er regnskapsmessig klassifisert som langsiktig gjeld. Det er stilt sikkerhet for gjeld som UFO Holding AS har tatt opp i aksjer i UFO Holding AS, UFI AS og UNION Gruppen AS.

Gjeldsbrevlån i Oslo Vest Handelseiendom AS fra DNB Bank ASA med løpetid på 3 år forfaller i sin helhet i desember 2024, og er regnskapsmessig klassifisert som langsiktig gjeld. Lånet er sikret gjennom en renteswapavtale. Det er stilt sikkerhet for gjeld som Oslo Vest Handelseiendom AS har tatt opp, i aksjer i datterselskap og fordringer på konsernselskap.

Gjeldsbrevlån i Oslo Vest Holding AS fra Norgesgruppen ASA med løpetid på 5,5 år forfaller i sin helhet i juni 2024, og er regnskapsmessig klassifisert som langsiktig gjeld. Låntaker har rett til å forlenge lånets løpetid med to år fra endelig tilbakebetalingsdag. Som sikkerhet for lånet er det tatt 1. prioritets pant i aksjer eiet av UFI AS, samt 2. prioritets pant i eiendom eiet av datterselskaper av Oslo Vest Holding AS.

Selgerkreditt på kr 9,4 mill er knyttet til UFO Holding AS sitt erverv av 10,17% av aksjene i UNION Gruppen AS fra Chianti Invest AS i mai 2021, og forfaller i tre like avdrag med forfall 1. april 2023, 1. april 2024 og 1. april 2025. Selgerkreditten er klassifisert som langsiktig gjeld. Hovedstolen på selgerkreditten renteberegnes med en rente tilsvarende NIBOR 3 mnd pluss margin på 1%.

Gjeldsbrevlån i UREF IV Sponsor AS på MNOK 30 med løpetid på 5 år forfaller i sin helhet i desember 2027, og er regnskapsmessig klassifisert som annen langsiktig gjeld. UNION Gruppen AS sine aksjer i UREF IV Sponsor AS er pantsatt til fordel for gjelden i DNB. I tillegg er mellomværende i UREF IV Sponsor AS pantsatt til fordel for gjeld i DNB, samt at det er stilt selvskyldnerkausjon pålydende MNOK 30 fra morselskapet UFO Holding AS.

Gjeldsbrevlån i UREF III Sponsor AS fra Credit Suisse med løpetid 3 år forfaller i sin helhet i mars 2024, og er regnskapsmessig klassifisert som langsiktig gjeld.

UNION Gruppen AS har for kassekredittavtale stilt førsteprioritets aksjepant i UNION Eiendomskapital UREF AS og UNION Eiendomskapital Core AS pålydende MNOK 45.

UNION Gruppen AS og datterselskapene har for kassekredittavtale stilt førsteprioritets factoringpant jfr panteloven § 4-10 pålydende MNOK 45. UNION gruppen har stilt førsteprioritetspant i enkle pengekrav i låneavtale mellom UNION Gruppen AS og morselskapet UFO Holding AS.

UNION Gruppen AS har stilt husleiegaranti for UNION Eiendomskapital AS på inntil MNOK 1.

UNION Gruppen AS har avgitt kausjonserklæring for UNION Eiendomskapital AS på inntil MNOK 0,4.

UNION Eiendomskapital AS har avgitt garantistillelse/selvskyldnergaranti for leieavtalen på Valle tilsvarende 6 mnd leie.



## UFO Holding AS

Noter 2022

### Note 18 - Kortsiktig gjeld

| NOK 1000   | Morselskap   |               | Konsern        |                |
|--|--------------|---------------|----------------|----------------|
|  | 2022         | 2021          | 2022           | 2021           |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                            |              |               |                |                |
| Leverandørgjeld                                    | 95           | 121           | 3 366          | 5 048          |
| Betalbar skatt                                     | 0            | 0             | 14 514         | 27 144         |
| Skyldige offentlige avgifter                       | 60           | 56            | 13 861         | 14 624         |
| Skyldig lønn og feriepenger                        | 125          | 108           | 53 650         | 85 557         |
| Påløpne kostnader                                  | 747          | 1 025         | 3 911          | 5 106          |
| Klientmidler og avsetning for forpliktelser        | 0            | 0             | 14 255         | 83 866         |
| Skyldig konsernbidrag og annen konsernintern gjeld | 1 307        | 43 488        | 0              | 0              |
| Utbytte  | 0            | 50 000        | 17 451         | 69 467         |
| Urealisert regnskapsmessig gevinst                 | 0            | 0             | 24 622         | 40 450         |
| Uoppgjorte handler                                 | 0            | 0             | 14 389         | 0              |
| Annen kortsiktig gjeld                             | 62           | 0             | 1 078          | 5 828          |
| <b>Sum</b>   | <b>2 395</b> | <b>94 798</b> | <b>161 096</b> | <b>337 090</b> |

Urealisert regnskapsmessig gevinst knytter seg til salg av anleggsaksjer i 2021 hvor aksjene samme dag er kjøpt tilbake på termin. Regnskapsmessig anses det ikke å ha funnet sted en "reell transaksjon". Transaksjoner uten et reelt innhold skal ikke regnskapsføres ("kontinuitetsgjennomskjæring") jfr regnskapsloven § 4-1. Avsetning for forpliktelser knytter seg til underkurs på terminer pr 31.12.

### Note 19 - Garantiforpliktelser

Selskaper i konsernet har i forbindelse med salg av eiendeler avgitt generelle ordinære selgergarantier. Det er ikke avsatt for slike garantier i regnskapet, ettersom de ikke anses for tapsutsatte på balansedagen.

### Note 20 - Transaksjoner med nærstående parter

Konserninterne lån løper til markedsmessige betingelser.

UFO Holding AS eier 82,5% av aksjene i UNION Gruppen AS. UNION Gruppen AS har i 2022 solgt varer og tjenester til datter- og søsterselskaper. Tjenesteytingen er basert på markedsmessige vilkår.

UNION Gruppen AS fremtleier kontorlokaler i eiendommen Bolette Brygge 1 til datter- og søsterselskaper. Fremtleien er basert på markedsmessige vilkår. Andre tjenester mellom konsernselskaper/nærstående parter er basert på markedsmessige vilkår.

UNION Gruppen AS selger aksjer i datterselskapene UCP Sponsor AS, UREF II Sponsor AS, UREF III Sponsor AS, og UREF IV Sponsor AS. Transaksjonene skjer med selskap eid av ansatte i UNION Eiendomskapital UREF AS. Aksjetransaksjonene er gjort på markedsmessige vilkår, og i tråd med Aksjonæravtaler for aksjeeie i de respektive selskap.

UFO Holding AS kjøper jfr aksjekjøpsavtale 23. april 2021 ytterligere 2,33% av aksjene i UNION Gruppen AS fra Chianti Invest AS for en kjøpesum på kr 5,6 mill. Overlevering av aksjene fant sted 7. april 2022. Chianti Invest AS er 100% eid av Hroar Nilsen som er ansatt i UNION Eiendomskapital UREF AS. Aksjesalget er gjort på markedsmessige vilkår, og i tråd med Aksjonæravtaler for aksjeeie i selskapet.

UFO Holding AS selger jfr aksjesalgavtale 22. august 2022 10% av aksjene i UNION Gruppen AS til Amborg AS for en salgssum på kr 23,2 mill. Amborg AS er 100% eid av Endre Folge som er ansatt i UNION Gruppen AS. Aksjesalget er gjort på markedsmessige vilkår, og i tråd med Aksjonæravtaler for aksjeeie i selskapet.

UNION Eiendomskapital AS kjøper jfr aksjekjøpsavtale 22. september 2022 15% av aksjene i UNION Project Management AS fra Røbech Invest AS. Røbech Invest AS er 100% eid av Erik Røbech som var ansatt i UNION Project Management AS. Aksjekjøpet er gjort på markedsmessige vilkår.

### Note 21 - Fortsatt drift

Det er under avleggelse av årsregnskapet ikke avdekket spesielle forhold. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede, og legger det til grunn for sin virksomhet.



Til generalforsamlingen i UFO Holding AS

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)

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for UFO Holding AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 18 803 000 og et underskudd i konsernregnskapet på NOK 99 109 000. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et reitvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettvisende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 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 og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

Pennec document key: QP8CU-BWVF5-5CT5U-WPDXQ-5AW2O-K08C3



Revisors beretning 2022 for UFO Holding AS

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 29. mars 2023  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: QPBCLU-BWVF5-SCT5U-WPDXQ-SAW2O-K08C3



## 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

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-29 16:35:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QPBCU-BVWF5-SCTSU-WPDXQ-SAVZO-K68C3

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/validator>