



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	935 711 320
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	UNION EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Grønland 61 3045 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Trond Åsheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	3	11 672 000	8 381 000
Salgsinntekter	3,4	8 459 000	8 492 000
Sum inntekter		20 131 000	16 873 000
Kostnader			
Lønnskostnad	5	16 744 000	16 060 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	5 693 000	1 720 000
Andre driftskostnader	5	9 104 000	8 351 000
Tap på fordringer		324 000	0
Utviklingskostnader		94 000	300 000
Sum kostnader		31 959 000	26 431 000
Driftsresultat		-11 828 000	-9 558 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekter fra TS/FKV		16 059 000	17 419 000
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			0
Annen renteinntekt	4	3 054 000	3 736 000
Sum finansinntekter		19 113 000	21 155 000
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			0
Annen rentekostnad	4	9 703 000	7 864 000
Sum finanskostnader		9 703 000	7 864 000
Netto finans		9 410 000	13 291 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 418 000	3 733 000
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-520 000	837 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 898 000	2 896 000
Årsresultat		-1 898 000	2 896 000
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 898 000	2 896 000
Sum overføringer og disponeringer	7	-1 898 000	2 896 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Prosjekter under utførelse	6	528 000	175 125 000
Tomter	6	19 917 000	8 839 000
Bygninger og annen fast eiendom	6	262 118 000	27 863 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6	3 971 000	2 687 000
Sum varige driftsmidler		286 534 000	214 514 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	354 931 000	354 931 000
Lån til foretak i samme konsern	10	148 859 000	144 599 000
Sum finansielle anleggsmidler		503 790 000	499 530 000
Sum anleggsmidler		790 324 000	714 044 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10,11	3 698 000	6 533 000
Andre fordringer	11,2	2 053 000	5 648 000
Konsernfordringer	11	16 059 000	17 412 000
Sum fordringer		21 810 000	29 593 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	26 289 000	47 261 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		26 289 000	47 261 000
Sum omløpsmidler		48 099 000	76 854 000
SUM EIENDELER		838 423 000	790 898 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8,13	43 934 000	43 934 000
Egne aksjer	8,13	-879 000	0
Annen innskutt egenkapital	8	287 210 000	335 028 000
Sum innskutt egenkapital		330 265 000	378 962 000
Sum egenkapital		330 265 000	378 962 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	636 000	1 156 000
Sum avsetninger for forpliktelser		636 000	1 156 000
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	11	35 383 000	34 211 000
Pantelån	14	438 418 000	184 388 000
Sum annen langsiktig gjeld		473 801 000	218 599 000
Sum langsiktig gjeld		474 437 000	219 755 000
Kortsiktig gjeld			
Kassakreditt	12,14	7 285 000	167 236 000
Leverandørgjeld		1 156 000	17 032 000
Betalbar skatt	7	0	900 000
Skyldige offentlige avgifter		1 390 000	1 123 000
Utbytte		19 600 000	
Kortsiktig konserngjeld		0	2 382 000
Annen kortsiktig gjeld	4	4 292 000	3 507 000
Sum kortsiktig gjeld		33 723 000	192 180 000
Sum gjeld		508 160 000	411 935 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		838 425 000	790 897 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	3,4	4 042 000	7 165 000
Salg av anleggsmidler		790 000	248 000
Leieinntekter	3	52 736 000	52 965 000
Salgsinntekter bolig	3,4	460 654 000	77 874 000
Sum inntekter		518 222 000	138 252 000
Kostnader			
Lønnskostnad	5	16 744 000	16 060 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	22 348 000	20 185 000
Andre driftskostnader	5	20 562 000	13 988 000
Tap på fordringer		382 000	355 000
Utviklingskostnader		94 000	300 000
Utviklingskostnader bolig	2	392 192 000	65 936 000
Sum kostnader		452 322 000	116 824 000
Driftsresultat		65 900 000	21 428 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	102 000	607 000
Sum finansinntekter		102 000	607 000
Annen rentekostnad	4	14 033 000	13 262 000
Sum finanskostnader		14 033 000	13 262 000
Netto finans		-13 931 000	-12 655 000
Ordinært resultat før skattekostnad		51 969 000	8 773 000
Skattekostnad på ordinært resultat	7	11 600 000	4 486 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		40 369 000	4 287 000
Årsresultat		40 369 000	4 287 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen EK		20 769 000	4 287 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Avsatt utbytte		19 600 000	0
Sum overføringer og disponeringer		40 369 000	4 287 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Prosjekter under utførelse	6	54 972 000	204 708 000
Tomter	6	306 149 000	295 082 000
Bygninger og annen fast eiendom	6	583 266 000	363 363 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6	6 967 000	6 145 000
Sum varige driftsmidler		951 354 000	869 298 000
Sum anleggsmidler		951 354 000	869 298 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10,11	4 381 000	3 550 000
Andre fordringer	11,2	553 827 000	94 667 000
Boliger under oppføring	2	83 241 000	165 204 000
Sum fordringer		641 449 000	263 421 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	137 898 000	182 015 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		137 898 000	182 015 000
Sum omløpsmidler		779 347 000	445 436 000
SUM EIENDELER		1 730 701 000	1 314 734 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8,13	43 934 000	43 934 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egne aksjer	8,13	-879 000	
Sum innskutt egenkapital		43 055 000	43 934 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	331 200 000	346 129 000
Sum opptjent egenkapital		331 200 000	346 129 000
Minoritetsinteresser		31 100 000	21 724 000
Sum egenkapital		405 355 000	411 787 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	139 367 000	128 143 000
Sum avsetninger for forpliktelser		139 367 000	128 143 000
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	14	666 918 000	413 888 000
Sum annen langsiktig gjeld		666 918 000	413 888 000
Sum langsiktig gjeld		806 285 000	542 031 000
Kortsiktig gjeld			
Kassakreditt	12,14	386 222 000	274 816 000
Leverandørgjeld		4 407 000	21 612 000
Betalbar skatt	7	0	1 489 000
Skyldige offentlige avgifter		1 454 000	0
Utbytte	8	19 600 000	
Annen kortsiktig gjeld	2,11	107 379 000	62 998 000
Sum kortsiktig gjeld		519 062 000	360 915 000
Sum gjeld		1 325 347 000	902 946 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 730 702 000	1 314 733 000



Til generalforsamlingen i Union Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Union Eiendomsutvikling AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

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

*PricewaterhouseCoopers AS, Strømsø Torg 9, Postboks 2078 Strømsø, NO-3003 Drammen
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Union Eiendomsutvikling AS



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.

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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Drammen, 28. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS


Paal Ødegård AS
Statsautorisert revisor



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Årsregnskap 2021 - Union Eiendomsutvikling AS.pdf

Name	Method	Signed at
Åsheim, Trond	BANKID_MOBILE	2022-03-08 10:30 GMT+01
Tangen, Mona Aarebrot	BANKID_MOBILE	2022-03-07 14:22 GMT+01
Myrvold, Tore	BANKID_MOBILE	2022-03-07 13:44 GMT+01
Utne, Jahn Christopher	BANKID	2022-03-07 12:01 GMT+01
Selvaag, Gunnar Frederik	BANKID_MOBILE	2022-03-07 11:56 GMT+01
Bøyum, Gunnar Gehrken	BANKID_MOBILE	2022-03-22 16:55 GMT+01
Selvaag, Olav Hindahl	BANKID	2022-03-21 12:17 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 6E0854B501CB4EC089265F23014B765F

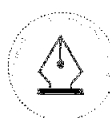


Årsregnskap

2021

Union Eiendomsutvikling AS
og konsern

Org.nr.: 935 711 320



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6E0854B501CB4EC089265F23014B765F

ÅRSBERETNING 2021 UNION EIENDOMSUTVIKLING AS

Virksomhetens art

Selskapets og datterselskapenes kjernevirksomhet er erverv, utvikling, forvaltning og salg av bolig og næringsbygg. Selskapet har kontor på Union Brygge i Drammen, og er en ledende aktør innen byutvikling i Drammensregionen.

Redegjørelse for resultat og finansiell stilling

Union Eiendomsutvikling AS med datterselskaper har løpende inntjening fra utleieforhold av næringseiendommer i Drammen. Det er i 2021 også resultatført inntekter fra boligprosjektet Svanegangen, etter prinsippet om langsiktig tilvirkningskontrakt. Selskapet ferdigstilte næringsbygget Portalen i juni 2021.

Konsernet oppnådde et driftsresultat på MNOK 65,9 mot MNOK 21,4 året før. Endringen fra fjoråret skyldes økt resultatføring fra boligprosjektet Svanegangen. Leieinntektene er på samme nivå som fjoråret, og begge år er påvirket av koronapandemien. Årsresultatet viser et overskudd på MNOK 40,4 mot MNOK 4,3 året før. Konsernets bokførte total kapital var pr. 31.12.21 MNOK 1.730,7 mot MNOK 1.314,7 året før, hvorav egenkapitalen utgjorde MNOK 405,4 mot MNOK 411,8 året før. Årsaken til nedgangen i egenkapitalen skyldes tilbakekjøp av egne aksjer og avsetning til utbytte på MNOK 19,6 per 31.12.21. Konsernets kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var negativ med MNOK -280,9, sammenlignet med et driftsresultat på MNOK 65,9. Dette skyldes hovedsakelig kapitalbinding knyttet til boligutvikling i Svanegangen Utvikling AS og avskrivninger. Portalen og boligutvikling i Svanegangen Utvikling AS er finansiert gjennom byggelån og forskudd fra boligkjøpere.

Selskapet oppnådde et driftsresultat i 2021 på MNOK -11,8 mot MNOK -9,6 året før. Endringen fra fjoråret skyldes i hovedsak økte avskrivninger som følge av ferdigstillelsen av kontorbygget Portalen. Årsresultatet viser et underskudd på MNOK -1,9 mot MNOK 2,9 året før. Selskapets bokførte total kapital var pr. 31.12.21 MNOK 838,4 mot MNOK 790,9 året før, hvorav egenkapitalen utgjorde MNOK 330,3 mot MNOK 379 året før. Selskapets egenkapital anses som forsvarlig ut fra selskapets risiko og omfang. Selskapets kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var negativ med MNOK -8,4, sammenlignet med et negativt driftsresultat på MNOK -11,8. Dette skyldes hovedsakelig redusert kortsiktig gjeld og avskrivninger. Oppføringen av kontorbygget Portalen er finansiert med byggelån.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Union Eiendomsutvikling AS og konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Finansiell risiko

Union Eiendomsutvikling AS med datterselskaper er eksponert for risiko knyttet til markedet for næringsseiendom og bolig. Inntektssiden for næringsseiendom påvirkes av endringer i markedsleie, omsetningsbasert leie og inflasjon. Konsernet har rutiner for garantistillelser fra leietakere. Risiko for at leietakerne i dagens kontraktportefølje ikke skal ha økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses å være moderat. Etterspørselen etter boliger påvirkes av en lang rekke faktorer, både på mikro- og makroøkonomisk nivå. For å redusere denne risikoen stilles det blant annet krav til et visst antall forhåndsolgte boliger før et prosjekt igangsettes. Dette er krav som også er sammenfallende med de krav som finansinstitusjonene stiller før igangsettelse. Selskapet følger markeds situasjonen nøye og vil løpende vurdere tiltak for å tilpasse seg de til enhver tid rådende markedsforhold.

For å redusere effekten på konsernets kontantstrøm ved en eventuell fremtidig renteøkning er ca 22,5% av konsernets langsiktige lån rentesikret ved utgangen av regnskapsåret.

Likviditetsrisikoen i selskapet og konsernet vurderes som lav. Konsernet har tilfredsstillende struktur på sin låneportefølje i forhold til forventet kontantstrøm og mulighet for refinansiering ved forfall. I tillegg har konsernet ubenyttet lånepotensial i eksisterende eiendoms masse.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6E0854B501CB4EC089265F23014B765F



Markedet

Selskapets drift og forvaltning av eiendom har gitt positive resultater som følge av stabil virksomhet med solide leietakere og markedstilpassede beliggenheter. Ledigheten har i 2021 vært lav, med lav utskifting av leietakere. Selskapet lanserte boligprosjektet Svanegangen i 2020. Prosjektet har fått svært god mottakelse i markedet, og har oppnådd en salgsgrad på 92% ved utgangen av året.

Fortsatt drift

Ved inngangen til 2022 står fortsatt norsk- og internasjonal økonomi overfor begrensninger som følge av koronapandemien. Det forventes at vaksinasjonsprogrammer og smitteverntiltak vil bidra positivt til aktiviteten i norsk økonomi fremover. Selskapet vil uansett måtte tilpasse virksomheten til eventuelle endrede markedsforutsetninger. For årsregnskapet 2021 har ikke selskapet identifisert konkrete regnskapsposter eller estimater som på nåværende tidspunkt må justeres som følge av denne usikkerheten. Det forventes at de økonomiske effektene av koronapandemien ikke vil være kritiske for virksomheten, og således er forutsetningen om fortsatt drift tilstede. Dette er også lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2021.

Helse, miljø og sikkerhet

Sykefravær blant de ansatte i selskapet var på 4,9% i 2021 mot 2,4% i 2020. Det har i løpet av året ikke forekommet alvorlige arbeidsuhell eller ulykker. Arbeidsmiljøet anses som godt.

Selskapet er en miljøfyrtårnsbedrift og har en aktiv holdning til viktige miljøspørsmål. Selskapet arbeider målrettet med reduksjon av energiforbruk og klimabelastning. Selskapets miljøarbeid og samfunnsoppgave favner langt videre enn energibruk, og omfatter et helhetlig verdisyn ved utforming av bygg og omgivelser, materialbruk, infrastruktur og andre elementer som er vesentlige for bærekraftig eiendoms- og byutvikling. Selskapets virksomhet medfører svært begrenset forurensning av det ytre miljø, så langt styret kjenner til.

Organisasjonsforhold

Union Eiendomsutvikling AS hadde ved utløpet av året 14 ansatte (13,5 årsverk i 2021).

Totalt 13 datterselskap og 50% av Union Geoenergi AS konsolideres inn i konsernregnskapet til Union Eiendomsutvikling AS.

Personal

Av selskapets 14 ansatte er 6 kvinner og 8 menn. I ledende posisjoner er det 2 kvinner og 4 menn. Det legges vekt på å behandle kvinner og menn likt. I selskapets styre representerer 5 menn og 1 kvinne selskapets eiere.

Det gjøres ikke forskjell på ansatte, eller ved ansettelse, på bakgrunn av etnisitet, kjønn, livssyn eller legning. Ved rekruttering av nye medarbeidere er det en målsetting å oppnå en best mulig kjønnsfordeling i selskapet.

Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring for styremedlemmer og administrasjon.

Selskapsforhold

Aksjene i selskapet kontrolleres av Aspelin Ramm Eiendom AS og Selvaag By AS med 50% hver. Union Eiendomsutvikling AS foretok tilbakekjøp av 20 aksjer fra Vedal AS i 2021, og har således 2% av aksjene i egeneie.

Utsikter

I årene fremover planlegges det med flere større utviklingsprosjekter. Etterspørsel og interesse for nye sentrumsnære kvalitetsboliger forventes å vedvare, og vektlegges i selskapets videre planlegging og strategi.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6E0854B501CB4EC089265F23014B765F



Disponering av årets resultat

Styret foreslår at årsresultat på TNOK -1.897 i Union Eiendomsutvikling AS disponeres som følger:

Overført fra annen egenkapital	TNOK	-21.497
Avsatt til utbytte	TNOK	19.600
Sum disponert	TNOK	-1.897

Drammen, 28.02.22

Gunnar Bøyum
Styreleder

Christopher Utne
Styremedlem

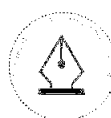
Olav H. Selvaag
Styremedlem

Mona A. Aarebrot
Styremedlem

G. Frederik Selvaag
Styremedlem

Tore Myrvold
Styremedlem

Trond Åsheim
Adm.dir.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6E0854B501CB4EC089265F23014B765F



Union Eiendomsutvikling AS

RESULTATREGNSKAP

(Beløp i NOK 1.000)

Morselskap			Konsern		
2020	2021	Note	2021	2020	
0	0	Salgsinntekt bolig	2	460 654	77 874
8 381	11 672	Leieinntekter	3	52 736	52 965
8 492	8 459	Salgsinntekter	3, 4	4 042	7 165
0	0	Salg av anleggsmidler		790	248
16 873	20 131	Sum driftsinntekter	518 222	138 252	
-16 060	-16 744	Lønnskostnad	5	-16 744	-16 060
-1 720	-5 693	Avskrivninger på varige driftsmidler	6	-22 348	-20 185
-300	-94	Utviklingskostnader		-94	-300
-8 351	-9 103	Andre driftskostnader	5	-20 562	-13 988
0	0	Utviklingskostnader bolig	2	-392 192	-65 936
0	-324	Tap på fordringer		-382	-355
-26 431	-31 959	Sum driftskostnad	-452 322	-116 824	
-9 558	-11 828	Driftsresultat	65 900	21 428	
3 737	3 054	Renteinntekter	4	102	607
17 419	16 059	Mottatt konsernbidrag		0	0
-7 864	-9 703	Rentekostnader	4	-14 033	-13 262
3 732	-2 418	Ordinært resultat før skattekostnad	51 969	8 773	
-837	-520	Skattekostnad på ordinært resultat	7	-11 600	-4 486
2 896	-1 897	Årsresultat	8	40 369	4 287
		Herav til minoritetsinteresser		9 376	1 632
0	0	Årsresultat etter minoritet		30 993	2 655
		Overføringer			
2 896	-21 497	Overføringer til/fra annen EK		20 769	4 287
0	19 600	Avsatt utbytte		19 600	0
2 896	-1 897	Sum disponert	8	40 369	4 287



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6E0854B501CB4EC089265F23014B765F



Union Eiendomsutvikling AS

BALANSE PR. 31.12.

(Beløp i NOK 1.000)

Morselskap		Konsern			
2020	2021	EIENDELER	Note	2021	2020
175 125	528	Prosjekter under utførelse	6	54 972	204 708
8 839	19 917	Tomter	6	306 149	295 082
27 863	262 118	Bygninger og annen fast eiendom	6	583 266	363 363
2 687	3 971	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	6	6 967	6 145
214 513	286 535	Sum varige driftsmidler		951 355	869 298
354 931	354 931	Investeringer i datterselskap	9	0	0
144 599	148 859	Lån til foretak i samme konsern	10	0	0
499 530	503 791	Sum finansielle anleggsmidler		0	0
714 044	790 326	SUM ANLEGGSMIDLER		951 355	869 298
6 533	3 698	Kundefordringer	10, 11	4 381	3 550
5 648	2 053	Andre kortsiktige fordringer	11, 2	553 827	94 667
0	0	Boliger under oppføring	2	83 241	165 204
17 412	16 059	Mottatt konsernbidrag	11	0	0
29 593	21 810	Sum fordringer		641 449	263 421
47 261	26 289	Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	137 898	182 015
76 854	48 099	SUM OMLØPSMIDLER		779 347	445 436
790 897	838 425	SUM EIENDELER		1 730 702	1 314 734



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6E0854B501CB4EC089265F23014B765F



Union Eiendomsutvikling AS

BALANSE PR. 31.12.

(Beløp i NOK 1.000)

Morselskap			Konsern		
2020	2021	EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
43 934	43 934	Aksjekapital	8, 13	43 934	43 934
0	-879	Egne aksjer	8, 13	-879	0
43 934	43 055	Sum innskutt egenkapital		43 055	43 934
335 029	287 210	Annen egenkapital	8	331 200	346 128
335 029	287 210	Sum oppjent egenkapital		331 200	346 128
		Minoritetsinteresser		31 100	21 724
378 962	330 265	SUM EGENKAPITAL		405 355	411 787
1 156	636	Utsatt skatt	7	139 367	128 143
1 156	636	Sum avsetninger for forpliktelser		139 367	128 143
184 388	438 418	Pantelån	14	666 918	413 888
34 211	35 383	Gjeld til konsernselskap	11	0	0
218 599	473 801	Sum annen langsiktig gjeld		666 918	413 888
167 236	7 285	Kassakreditt/byggelån	12,14	386 222	274 816
17 032	1 156	Leverandørgjeld		4 407	21 612
900	0	Betalbar skatt	7	0	1 489
1 123	1 390	Skyldige offentlige avgifter		1 454	0
2 382	0	Avgitt konsemdrag		0	0
0	19 600	Avsatt ubytte	8	19 600	0
3 506	4 292	Annen kortsiktig gjeld	2, 11	107 379	62 999
192 179	33 723	Sum kortsiktig gjeld		519 062	360 916
411 935	508 160	SUM GJELD		1 325 347	902 947
790 897	838 425	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 730 702	1 314 734

Drammen, 28.02.2022

Gunnar Bøyum
Styrets lederChristopher Utne
StyremedlemOlav H. Selvaag
StyremedlemMona A. Aarebrot
StyremedlemG. Frederik Selvaag
StyremedlemTore Myrvold
StyremedlemTrond Åsheim
Administrerende direktørThis file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.Document ID:
6E0854B501CB4EC089265F23014B765F

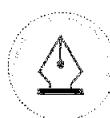


Union Eiendomsutvikling AS

KONTANTSTRØM

(Beløp i NOK 1000)

Morselskap			Konsern	
2020	2021		2021	2020
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
3 733	-2 418	Resultat før skattekostnad	51 969	8 773
-130	-900	Periodens betalte skatt	-1 489	-2 778
0	0	Gevinst ved salg av anleggsmidler	-644	-248
1 720	5 693	Avskrivninger	22 348	20 185
0	0	Boliger under oppføring (netto)	-352 279	-48 354
-2 321	-10 775	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-832	-63
3 002	-8 400	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-280 927	-22 485
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
-140 027	-78 099	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-106 611	-152 728
0	384	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	2 837	700
-70 400	0	Kjøp av aksjer	0	0
-2 117	1 353	Mottatt / betalt konsernbidrag og utbytte	0	0
-212 544	-76 362	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-103 774	-152 028
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
134 488	94 078	Endring langsiktig gjeld og byggelån	367 784	133 194
0	-3 088	Endring gjeld konsernselskap	0	0
0	-27 200	Kjøp egne aksjer	-27 200	0
41 971	0	Lån til foretak i samme konsern	0	0
0	0	Innbetaling/nedsettelse av egenkapital	0	17 600
176 459	63 790	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	340 584	150 794
-33 083	-20 972	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-44 117	-23 719
80 344	47 261	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	182 015	205 734
47 261	26 289	ved periodens slutt	137 898	182 015
47 261	26 289	Bankinnskudd, kontanter o.l.	137 898	182 015



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6E0854B501CB4EC089265F23014B765F



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2021

Regnskapsprinsipper

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

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.:

Union Eiendomsutvikling AS (morselskap)

Datterselskaper som eies 100% : Grønland 38 AS, Grønland 41 AS, Grønland 65 AS, Grønland 68 AS, Glassverket AS, Union Parkering AS, Union Sør AS, Moen Bolig AS, Øvre Eikervei 14 AS og Grønland 1 AS.

Brakerøya Næringspark AS eies med 80 % og Brakerøya Næringspark AS eier igjen 100% av EIE 1 AS. Pollen Småbåtbygge AS eies med 95%. Svanegangen Utvikling AS eies med 80%.

Tilknyttet selskap / felleskontrollert virksomhet

Union Geoenergi AS 50 %

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost.

Oppkjøp av "single purpose" selskap som kun eier eiendom og verken har ansatte, ledelse eller signifikante prosesser er ikke behandlet som virksomhetskjøp.

Tilknyttede selskap / felleskontrollert virksomhet bokføres til egenkapitalmetoden i morselskapet og konsolideres etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Inntektsføring

Inntektsføring skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Inntekter fra utleie inntektsføres i takt med opptjeningen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Gevinst ved salg av tomter og eiendommer som ikke inngår i egenregiprojekter inntektsføres når risiko og kontroll er overført kjøper. For egenregiprojekter se eget avsnitt.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6E0854B501CB4EC089265F23014B765F



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2021

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det en vurdering om verdi er forbigående lavere. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp dersom det er ikke er vurdert som forbigående.

Det er ikke foretatt nedskrivninger de senere år.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Garantiarbeider/reklamasjoner

Garantiarbeider/reklamasjoner knyttet til salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid og kostnadsføres løpende. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld", og endringen i avsetningen kostnadsføres.

Egenregiprosjekter

Prosjekt som er igangsatt uten kontrakt regnskapsføres som anleggskontrakt etter hvert som prosjektet blir solgt. Inntektsføring av kontraktsfortjeneste begrenses til andelen av prosjektet som er solgt (fullføringsgrad multiplisert med andel solgt). Inntektsføring av kontraktsfortjeneste finner ikke sted før en vesentlig del av prosjektet er solgt og totalprosjektet er kommet så langt at det er mulig å vurdere realismen i kostnadsestimatene.

Pensjoner

Selskapet har en innskuddsbasert pensjonsordning som omfatter alle ansatte. Forpliktelsen er begrenset til det årlige innskuddet pr ansatt, og klassifiseres sammen med lønnskostnader.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Ved kjøp av selskaper som ikke er virksomhet innregnes ikke utsatt skatt på oppkjøpstidspunktet.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6E0854B501CB4EC089265F23014B765F



Union Eiendomsutvikling AS

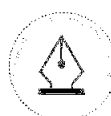
Noter til regnskapet for 2021

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Fusjon

Det ble i 2021 gjennomført en fusjon med overføring av verdier fra Grønland 1 AS til Grønland 1 Kontor AS (nå Grønland 1 AS). Fusjonen ble gjennomført med regnskaps- og skattemessigkontinuitet, regnskapsmessig er konsernverdier lagt til grunn (konsernkontinuitet).



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6E0854B501CB4EC089265F23014B765F



Note 2 Egenregiprojekter

Leiligheter i prosjektet Svanegangen er i 2021 bokført etter prinsipp om egenregiprojektet i regnskapet med innteks- og kostnadsføring for en andel av prosjektresultatet basert på en salgsgrad på 92 %, fullføringsgrad på 66 % pr 31.12.2021 og en antatt margin. Fullføringsgraden er basert på påløpte kostnader sett opp mot estimerte totalkostnader. Andre fordringer inkluderer MNOK 538,5 for solgte boliger (resultatførte prosjektinntekter), resultatførte prosjektkostnader utgjør MNOK 393,8. Annen kortsiktig gjeld inkluderer MNOK 73,1 i mottatte forskudd fra boligsalg.

	Boliger under oppføring
Anskaffelskost 01.01.	165 204
Tilgang fra anlegg under utførelse	310 231
Resultatført kostnader	-392 193
Balansført verdi 31.12.	83 241

Note 3 Driftsinntekter

(beløp i NOK 1.000)

Både for selskap og konsern er driftsinntektene geografisk begrenset til Drammen kommune.

Salgsinntekter

Morselskapet		Fordeling på virksomhetsområder	Konsernet	
2020	2021		2021	2020
359	566	Geoenergi	566	359
8 133	7 893	Honorar forvaltning/drift og andre inntekter	3 476	6 806
8 492	8 459	Sum	4 042	7 165

Leieinntekter

Morselskapet			Konsernet	
2020	2021		2021	2020
1 635	3 875	Næringsbygg	33 839	34 650
6 746	7 797	Parkering	18 897	18 315
8 381	11 672	Sum	52 736	52 965

Note 4 Transaksjoner med nærstående parter

(beløp i NOK 1.000)

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 4, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 11.

Transaksjoner med nærstående parter:

	Morselskap	Konsern
a) Salg av tjenester		
Salg av tjenester:		
- Datterselskap	3 667	0
- Tilknyttet selskap	0	0
b) Kjøp av varer og tjenester		
Kjøp av varer og tjenester:		
- Datterselskap	0	0
- Tilknyttet selskap	0	0
c) Finansposter		
- Renteinntekter fra datterselskap	2 982	0
- Rentekostnader fra datterselskap	788	0



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
6E0854B501CB4EC089265F23014B765F



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.
(beløp i NOK 1.000)

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2020	2021		2021	2020
12 670	13 057	Lønninger	13 057	12 670
1 797	1 991	Arbeidsgiveravgift	1 991	1 797
959	1 091	Pensjonskostnader	1 091	959
634	605	Andre ytelser	605	634
16 060	16 744	Sum	16 744	16 060

14 14 Gjennomsnittlig antall årsverk i regnskapsåret har vært 14 14

Selskapet har en kollektiv obligatorisk tjenestepensjon i form av en innskuddsbasert ordning for alle ansatte. Ordningen dekker mer enn lovens minstekrav.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 125	0
Pensjon	110	0
Annen godtgjørelse	22	0

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Det foreligger en bonusavtale med Administrerende direktør som fastsettes av styret hvert år.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor

Morselskapet	2021	2020
Lovpålagt revisjon	196	137
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	59	40
Annen bistand (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	83	103
Sum	337	281

Konsernet	2021	2020
Lovpålagt revisjon	500	462
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	156	133
Annen bistand (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	178	238
Attestasjon ifm emisjon	5	83
Bistand i tilknytning til salg av eiendommer	132	61
Sum	971	978



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6E0854B501CB4EC089265F23014B765F



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 6 Varige driftsmidler

(beløp i NOK 1.000)

Morselskapet	Tomter	Driftssløsøre og inventar	Bygninger	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	8 839	11 452	49 420	175 125	244 836
Tilgang	0	2 021	0	113 329	115 350
Overført fra anlegg under utførelse	11 079	0	239 617	-250 695	0
Avgang	0	0	-384	-37 230	-37 614
Anskaffelseskost 31.12.	8 838	13 473	49 036	325 682	397 030
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	0	8 765	21 557	0	30 322
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	9 502	26 534	0	36 037
Balansført verdi 31.12.	8 838	3 971	22 502	325 682	360 995
Årets avskrivninger	0	769	4 924	0	5 693

Forventet økonomisk levetid
Avskrivningsplan

0-5 år
Lineær

2-50 år
Lineær

Konsernet	Tomter	Driftssløsøre og inventar	Bygninger	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	295 082	19 692	588 222	204 708	1 107 704
Tilgang	0	2 055	3 596	138 189	143 840
Overført fra anlegg under utførelse	11 079	0	239 617	-250 695	-
Avgang	-10	0	-2 183	-37 230	-39 423
Anskaffelseskost 31.12.	306 149	21 749	829 252	54 972	1 212 121
Akkumulert avskrivning 01.01.	0	13 546	224 859	0	238 405
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	14 782	245 986	0	260 768
Balansført verdi 31.12.	306 149	6 967	583 266	54 972	951 354
Årets avskrivninger	0	1 236	21 113	0	22 348



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6E0854B501CB4EC089265F23014B765F



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 7 Skatt

(beløp i NOK 1.000)

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet		Midlertidige forskjeller	Konsernet	
2020	2021		2021	2020
-1 409	13 047	Driftsmidler inkl. goodwill	251 511	241 159
10 240	8 192	Gevinst og tapskonto	346 999	346 561
0	0	Bolig under oppføring	198 701	123 280
-2 707	-2 500	Fordringer	-2 765	-2 707
-777	0	Avsetning	-1 224	77
-1 144	-1 154	Rentefradrag til fremføring	-1 537	-1 537
-90	-1 144	Regnskapsmessig uopptjent inntekt	-160	-90
0	-160	Tilvirkningskontrakter	0	0
4 112	16 281	Netto midlertidige forskjeller	791 525	706 742
0	-14 534	Underskudd til fremføring	-55 477	-21 282
4 112	1 747	Grunnlag for utsatt skatt	736 048	685 459
905	384	22% Utsatt skatt	161 930	150 801
252	252	Herav ikke balanseført (utsatt skatt)/skattefordel*	-22 564	-22 656
1 156	636	Utsatt skatt i balansen	139 367	128 143

*Utsatt skatt knyttet til merverdier ved kjøp av eiendommen gjennom oppkjøp av datterseselskap, blir etter konkret vurdering presentert netto. Ved fusjon benyttes konsernkontinuitet på merverdier og utsatt skatt tilsvarende underliggende oppkjøpsanalyse ved konserndannelse.

Ikke balanseført utsatt skattefordel i morselskapet er knyttet til renter som ikke er kommet til fradrag tidligere år grunnet rentebegrensingsreglene.

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Morselskapet		Grunnlag for betalbar skatt	Konsernet	
2020	2021		2021	2020
3 733	-2 418	Resultat før skattekostnad	51 969	8 773
69	53	Permanente forskjeller	53	81
3 803	-2 365	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	52 022	8 854
2 672	-12 169	Endring i midlertidige forskjeller	-84 783	8 716
0	0	Endring i forskjeller grunnet feil tidligere år	-1 434	0
0	14 534	Endring i underskudd til fremføring	34 195	-8 404
6 475	0	Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet	0	9 166
-2 381	0	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	-2 382
4 093	0	Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	6 784
Morselskapet		Fordeling av skattekostnaden	Konsernet	
2020	2021		2021	2020
1 424	0	Betalbar skatt	-	1 489
0	0	For mye, for lite avsatt i fjor	378	-302
1 424	0	Sum betalbar skatt	378	1 186
-588	520	Endring i utsatt skatt	11 222	3 351
0	0	Andre endringer	0	-51
837	520	Skattekostnad	11 600	4 486
22,4 %	-21,5 %	Skattekostnad i prosent av resultat før skatt	22,3 %	51,1 %



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
6E0854B501CB4EC089265F23014B765F



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2021

Morselskapet		Avstemming av årets skattekostnad	Konsernet	
2020	2021		2021	2020
3 733	-2 418	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	51 969	8 773
821	-532	Beregnet skatt	11 433	1 930
-837	-520	Skattekostnad i resultatregnskapet	-11 600	-4 486
-15	-12	Differanse	-167	-2 556
Differansen består av følgende:				
15	12	Skatt av permanente forskjeller	12	18
0	0	Andre forskjeller, herunder endring nettoført utsatt skatt	155	2 538
15	12	Sum forklart differanse	167	2 556
		Betalbar skatt i balansen	2021	2020
2020	2021	Betalbar skatt i skattekostnaden	0	1 489
1 424	0	Skattevirkning av konsemdrag	0	0
-524	0	Betalbar skatt i balansen	0	1 489
900	0			

Note 8 Egenkapital

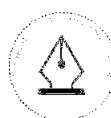
(beløp i NOK 1.000)

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen		Sum
		innskutt EK		
Egenkapital 01.01.	43 934	335 028		378 962
Årets resultat	0	-1 897		-1 897
Avsatt utbytte	0	-19 600		-19 600
Kjøp egne aksjer	-879	-26 321		-27 200
Egenkapital 31.12.	43 055	287 210		330 265

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritets-interesser	Sum
Egenkapital 01.01.	43 934	346 128	21 724	411 787
Årets resultat	0	30 993	9 376	40 369
Avsatt utbytte	0	-19 600	0	-19 600
Kjøp egne aksjer	-879	-26 321	0	-27 200
Egenkapital 31.12.	43 055	331 200	31 100	405 355



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6E0854B501CB4EC089265F23014B765F



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 9 Datterselskap

(beløp i NOK 1.000)

Morselskapet Datterselskap	Forretnings-	Eier-/ stemme-	Egenkapital	Resultat	Balanseført
Grønland 38 AS	Drammen	100 %	18 822	111	10 996
Grønland 41 AS	Drammen	100 %	72 215	4 111	54 392
Grønland 65 AS	Drammen	100 %	187	-8	270
Grønland 68 AS	Drammen	100 %	1 250	1 936	1 920
Pollen Småbåtbygg AS	Drammen	95,0 %	913	-64	1 824
Glassverket AS	Drammen	100 %	30 825	649	60 874
Svanegangen Utvikling AS	Drammen	80 %	149 571	52 128	88 000
Union Parkering AS	Drammen	100 %	78 254	1 950	74 960
Brakerøya Næringspark AS	Drammen	80 %	7 466	-5 232	32
Union Sør AS	Drammen	100 %	3 159	2 242	2 322
Øvre Eikervei 14 AS	Drammen	100 %	2 533	384	55 434
Moen Bolig AS	Drammen	100 %	-1 203	-1 233	3 877
Grønland 1 AS	Drammen	100 %	-2 872	-2 181	30
Balanseført verdi 31.12.					354 931

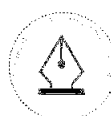
Felleskontrollert virksomhet	Forretnings-	Eier-/ stemme-	Egenkapital	Resultat	Balanseført
Morselskapet					
Union Geoenergi AS	Drammen	50 %	532	-15	0
Konsernet					
Union Geoenergi AS	Drammen	50 %	532	-15	0

Note 10 Fordringer og gjeld

(beløp i NOK 1.000)

Morselskapet			Konsernet	
2020	2021	Kundefordringer	2021	2020
6 740	3 698	Kundefordringer til pålydende	4 646	3 979
-207	0	Avsetning til tap på kundefordringer	-265	-429
6 533	3 698	Kundefordringer i balansen	4 381	3 550

Morselskapet			Konsernet	
2020	2021	Fordringer med forfall senere enn ett år	2021	2020
144 599	148 859	Fordringer mot selskaper i samme konsern	0	0
144 599	148 859	Sum	0	0



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6E0854B501CB4EC089265F23014B765F



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

(beløp i NOK 1.000)

Morselskapet	Kundefordringer		Andre kortsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern m.v.	1 176	4 428	16 059	17 412
Felles kontrollert virksomhet	41	109	1 359	1 294
Sum	1 217	4 537	17 418	18 706

	Langsiktig gjeld		Langsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern m.v.	35 383	34 211	148 859	144 599
Sum	35 383	34 211	123 859	119 599

	Kortsiktig gjeld	
	2021	2020
Foretak i samme konsern m.v.	0	2 382
Sum	0	2 382

Note 12 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

(beløp i NOK 1.000)

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet	
2020	2021		2021	2020
40 004	0	Depositum "Portalen"	0	40 004
724	728	Skattetrekkmidler	728	724
Trekkrettigheter				
126 112	35 970	Ubenyttet kreditt byggelån	35 970	126 112
26 651	22 715	Ubenyttet kassekreditt	22 715	26 651

Note 13 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 43 933 896 består av 1 000 aksjer á kr. 43 933,896.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Aspelin Ramm Eiendom AS	490	49,0 %	49,0 %
Selvaag By AS	490	49,0 %	49,0 %
Union Eiendomsutvikling AS	20	2,0 %	2,0 %
Totalt antall aksjer	1 000	100,0 %	100,0 %

På bakgrunn av selskapets solide finansielle stilling, besluttet styret å tilby minoritetsaksjonæren Vedal AS innløsning av deres 20 aksjer (2%). Tilbakekjøpet ble gjennomført 30.09.2021 til kjøpesum MNOK 27,2.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6E0854B501CB4EC089265F23014B765F



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 14 Pantelån / byggelån / pantsettelse

(beløp i NOK 1.000)

Morselskap

Pantelån	Forfall	2021	2020
Pantelån kvartal 10	2024	99 788	99 788
Pantelån Brodahlbygget	2023	35 000	35 000
Pantelån Øvre Eikervei 14 AS	2022	49 600	49 600
Pantelån/byggelån - "Portalen"		254 030	163 888
Sum		438 418	348 276

Kassekreditt / byggelån	2021	2020
Kassakreditt	7 285	3 349
Sum	7 285	3 349

TOTAL	445 703	351 624
-------	---------	---------

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler

	2021	2020
Bygninger og tomter	360 995	177 812
Aksjer i datterselskaper	354 931	379 931
Fordringer på datterselskaper	148 859	85 388
Sum	864 785	579 584

Morselskapets lån og kassekreditt har også pant i aktiva til datterselskapene Grønland 41 AS, Grønland 38 AS, Union Parkering AS, Øvre Eikervei 14 AS og Union Sør AS.

Union eiendomsutvikling har gitt følgende pro rata selvskylderkausjoner:

Moen Bolig AS AS - TNOK 40 500
Svanegangen Utvikling AS - TNOK 40 000

Konsernet

I tillegg til lån i morselskapet er det pantelån i datterselskapene:	Forfall	2021	2020
Glassverket AS	2024	21 750	21 750
Grønland 1 AS	2025	154 000	154 000
Union Parkering AS	2024	12 500	13 500
Moen Bolig AS	2024	40 250	40 250
Sum		228 500	229 500

Kassekreditt / byggelån	2021	2020	
Svanegangen Utvikling AS	2023	378 938	107 580
Sum		378 938	107 580

Pantlån / gjeld	2021	2020
Pantelån konsern	666 918	521 468
Kassekreditt / byggelån konsern	386 222	163 888
Sum	1 053 141	685 356

Bokført verdi av pantsatte eiendeler	2021	2020
Bygninger, anlegg og tomter	951 354	869 298
Sum	951 354	869 298

Rentesikring

For å sikre seg mot svingninger i rentemarkedet og for å diversifisere renterisikoen over tid har selskapet inngått løpende avtaler om rentesikringer.

	Beløp	Start dato	Forfallsdato	Markedsverdi	Betaler	Mottar
Renteswap	150 000	01.02.2021	01.02.2028	3 446 920	1,39 %	3 mnd nibor



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6E0854B501CB4EC089265F23014B765F



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 15 Miljø

Selskapet har ingen kjente langsiktige miljøforpliktelser, og det er ikke satt av midler til framtidige tiltak. Selskapet er ikke pålagt bøter eller noen form for pålegg.

Note 16 Hendelser etter balansedato

I forbindelse med etableringen av nytt sykehus på Brakerøya i Drammen og Lier kommune, inngikk EIE 1 AS 25. mai 2018 avtale om tiltredelse og avtaleskjønn med Helse Sør-Øst. EIE 1 AS mottok i 2019 et oppgjør på MNOK 450, som Helse Sør-Øst mente var rettmessig. Dette lå til grunn for regnskapsføringen i årsregnskapet for 2019. Den 15. januar 2021 forelå det dom i skjønnsaken fra Drammen tingrett, og styret besluttet at det skulle begjæres overskjønn av erstatningen. Saken skal opp til behandling i Borgarting lagmansrett i april 2022. Det er således ikke foretatt ytterligere regnskapsføring knyttet til avhendelsen av eiendommen på Brakerøya.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
6E0854B501CB4EC089265F23014B765F