

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON**Enheten**

Organisasjonsnummer: 916 162 324
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNION FORVALTNING AS
Forretningsadresse: v/UNION Gruppen AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Holsing
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 21.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		851 465	
Honorarinntekter	1, 2	18 503 774	17 168 409
Sum inntekter		19 355 239	17 168 409
Kostnader			
Innkjøp av tjenester		10 815 343	2 639 261
Lønnskostnad	3, 4	5 293 582	3 747 436
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		290 101
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	2, 4	5 472 971	6 920 251
Sum kostnader		21 581 896	13 597 049
Driftsresultat		-2 226 657	3 571 360
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		28 849	
Annen finansinntekt		240 753	89 546
Sum finansinntekter		269 602	89 546
Annen finanskostnad	6	12 706	11 936
Sum finanskostnader		12 706	11 936
Netto finans		256 896	77 610
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 969 761	3 648 971
Skattekostnad	7	-509 958	919 660
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 459 803	2 729 311
Årsresultat		-1 459 803	2 729 311
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 459 803	2 729 311
Totalresultat		-1 459 803	2 729 311



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen innskutt egenkapital		-1 459 803	
Ordinært utbytte			2 500 000
Avsatt til annen egenkapital			229 311
Sum overføringer og disponeringer	8	-1 459 803	2 729 311



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Goodwill			2 199 935
Sum immaterielle eiendeler	5		2 199 935
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		4 500 000	
Sum finansielle anleggsmidler		4 500 000	
Sum anleggsmidler		4 500 000	2 199 935
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	152 291	1 703 095
Andre kortsiktige fordringer	6	224 362	1 083 628
Konsernfordringer		2 238 361	
Sum fordringer		2 615 015	2 786 724
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	6 971 065	7 633 274
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 971 065	7 633 274
Sum omløpsmidler		9 586 079	10 419 998
SUM EIENDELER		14 086 079	12 619 933
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 11	36 040	120 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overkurs	8	8 298 146	5 080 000
Annen innskutt egenkapital	8	1 179 070	728 448
Sum innskutt egenkapital		9 513 256	5 928 448
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			688 393
Sum opptjent egenkapital			688 393
Sum egenkapital	8	9 513 255	6 616 841
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		175 190
Sum avsetninger for forpliktelser			175 190
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum langsiktig gjeld		0	175 190
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	2 551 693	82 996
Betalbar skatt	7		898 487
Skyldig offentlige avgifter		1 526 050	513 078
Utbytte			2 500 000
Annen kortsiktig gjeld	6	495 082	1 833 340
Sum kortsiktig gjeld		4 572 824	5 827 901
Sum gjeld		4 572 824	6 003 091
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 086 079	12 619 933



Til generalforsamlingen i UNION Forvaltning 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

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for UNION Forvaltning AS som viser et underskudd på NOK 1 459 803. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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.

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 08PEY-T1U60-QEH83-GN33L-CNQ7B-JCXYA



Revisors beretning 2023 for UNION Forvaltning AS



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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, 19. mars 2024
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-20 16:00:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 08PEY-T1U60-QEH83-GN33L-CNQ7B-JCXYA

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>



UNION Forvaltning AS

Årsregnskap pr. 31.12.23





UNION Forvaltning AS

Årsberetning 2023

Virksomhetens art

Selskapets virksomhet er å være forvalter av alternative investeringsfond og annen virksomhet som står i sammenheng med dette. Selskapet er lokalisert i Oslo. Selskapet er forvalter av UNION Core Real Estate Fund, UNION Core 30, UNION Residential Development og Residential Holding AS, som er tillatt markedsført som alternative investeringsfond (AIF).

Utvikling i resultat og stilling

Selskapet gjennomførte i 2023 en skattefri fisjon med UEK Core Advisory AS.

Gjennom 2023 har selskapet videreutviklet virksomheten og forvaltningen, og etablert boligfondet UNION Residential Development. Renteutviklingen og yieldoppgangen la en demper på transaksjonsaktiviteten. Med stadig høyere rente og dermed dyrere finansiering, har den lave likviditeten i markedet for næringseiendom fortsatt fra fjoråret. I 2023 har selskapet på vegne av AIF-ene gjennomført 3 (1) eiendomsinvesteringer til en brutto eiendomsverdi på kr 3,1 mrd på 100 % basis. Fondene har investeringskapasitet, og har ambisjoner om fortsatt vekst i forvaltningskapital. Selskapet fikk i 2023 godkjenning fra Finanstilsynet til å markedsføre et nytt kredittfond UNION Real Estate Credit I.

Selskapet hadde en omsetning i 2023 på kr 19,4 mill, sammenlignet med kr 17,2 mill i 2022. Økningen kan forklares med høyere forvaltningskapital, blant annet som følge av etableringen av fondet UNION Residential Development. Selskapet fikk et årsresultat i 2023 på kr -1,5 mill, sammenlignet med kr 2,7 mill i 2022. Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet:

Avsatt fra annen innskutt egenkapital kr -1 459 803

Totale eiendeler i selskapets balanse var kr 14,1 mill (kr 12,6 mill). Av disse utgjorde lån til foretak i samme konsern kr 4,5 mill (kr 0,0 mill), og bankbeholdning kr 7,0 mill (kr 7,6 mill). Selskapets likvide midler er plassert i bank og vurderes å ha lav risiko. Selskapet har ikke langsiktig rentebærende gjeld til bank og kredittinstitusjoner. Selskapets evne til egenfinansiering av drift og investeringer anses som god.

Selskapets egenkapital pr 31.12.2023 var kr 9,5 mill sammenlignet med kr 6,6 mill. pr 31.12.2022. Dette gir en egenkapitalprosent på 67,5% (52,4%).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde kr 1,4 mill (kr 3,1 mill). Kontantstrømmen fra de operasjonelle aktivitetene er hovedsakelig resultat fra forvaltningen. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var kr 0,0 mill (kr 0,04 mill). Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var kr -2,0 mill (kr 0 mill) primært knyttet til utbetaling av utbytte og utbetaling av konsernlån.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Selskapet tar ikke finansielle posisjoner, og selskapets likviditet er til enhver tid innestående på bankkonto. Det er således liten finansiell risiko knyttet til selskapets virksomhet.

Likviditetsrisiko

Selskapets likviditet vurderes som god og således likviditetsrisikoen som liten. Det er ikke truffet beslutninger i selskapets virksomhet som forventes å endre dette.

Kredittrisiko

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses lav. Det er ikke inngått avtaler om motregning.





UNION Forvaltning AS

Årsberetning 2023

Fremtidig utvikling

Styret har gjort risikovurdering av selskapets virksomhet på bakgrunn av samfunnspåvirkninger. Uroligheter i verden, internasjonale makroforhold, inflasjon, og økte renter er hendelser som kan påvirke aktiviteten til selskapet. Per tidspunkt for godkjenning av regnskapet er ikke dette forhold som endrer selskapets fremtidige utvikling. Selskapet har tilfredsstillende likviditet og vurderer at det pr. dato for signering av balansen ikke er større risiko for fortsatt drift enn tidligere.

Selskapet vil som forvalter av alternative investeringsfond være eksponert for makroøkonomiske konjunkturer generelt og verdiutviklingen på bolig- og næringseiendom spesielt. De viktigste verdidriverne er markedsutviklingen og verdiendringer av bolig- og næringseiendom, samt de avkastningskrav som legges til grunn av investorer i markedet. På grunn av generell usikkerhet i markedet har tilgangen til kapital for nye investeringer innen bolig- og næringseiendom vært lavere gjennom 2023 enn foregående år. Det økte rentenivået gjennom 2022 og 2023 har vært en vesentlig faktor til dette. Inflasjonen både i Norge og internasjonalt er fallende, og det er tegn som tyder på at renteøkningen og yeldoppgangen har stanset. Den videre utviklingen av rentenivå og verdsettelse i markedet er fortsatt usikker, men selskapet forventer at 2024 ville kunne bli et tilfredsstillende år når det gjelder investering i, og forvaltning av bolig- og næringseiendom. Styret i selskapet er langsiktig positiv til eiendomsmarkedet. Selskapet forventer å ha et godt grunnlag for å skape avkastning for investorene i de AIF'ene som forvaltes.

Bærekraft og samfunnsansvar

Selskapet tar som forvalter og utvikler av næringseiendom samfunnsansvar blant annet ved å redusere utslipp, energieffektivisere bygg, og velge bærekraftige løsninger. Bærekraftsmål settes og integreres i selskapets kjerneprosesser, herunder bærekraftsrisiko i investeringsbeslutninger. Selskapet har skrevet under på «Eiendomssektorens veikart mot 2050» og tar sammen med Grønn Byggallianse klimaavtalen fra Paris (COP 21) på alvor. og Fondene som markedsføres i 2024 vil klassifiseres som «lysegrønne fond», dvs at det i forvaltningen av disse fondene skal gjøres beslutninger som fremmer sosial og/eller miljømessig egenskaper ved investeringene. Selskapets virksomhet er ikke av en slik karakter at det forurenser det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende virksomheter.

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 er gjort tilgjengelig på virksomhetens hjemmeside - <https://union.no/>.

Likestilling og HMS

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

Selskapet hadde pr 31.12.2023 tre heltidsansatte, samt delte ansettelse som til sammen utgjør 6,1 årsverk. Styret består av 6 menn. UNION Forvaltning AS 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. Selskapet 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 morselskapet UNION Gruppen AS tegnet styreansvarsforsikring for daglig leder og styremedlemmer i konsernet med datterselskaper, samt medlemmer av ledelsen og tidligere, nåværende eller fremtidig ansatt i konsernet som kan pådra seg et selvstendig ledelsesansvar, med en forsikringssum på kr 100 mill.






UNION Forvaltning AS

Årsberetning 2023

Fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2023 er utarbeidet i samsvar med dette.

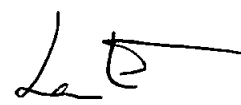
Oslo, den 18.03.2024



Bjørn Henningsen
Styrets leder



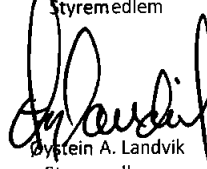
Jon Erik Brøndmo
Styremedlem




Lars Even Moe
Styremedlem



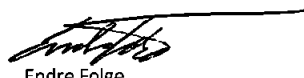
Fabian Stang
Styremedlem



Øystein A. Landvik
Styremedlem



Birger Nørgaard
Styremedlem



Endre Folge
Daglig leder





UNION Forvaltning AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		851 465	0
Honorarinntekter	1, 2	18 503 774	17 168 409
Sum driftsinntekter		19 355 239	17 168 409
Innkjøp av tjenester		10 815 343	2 639 261
Lønnskostnad	3, 4	5 293 582	3 747 436
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	0	290 101
Annen driftskostnad	2, 4	5 472 971	6 920 251
Sum driftskostnader		21 581 896	13 597 049
Driftsresultat		(2 226 657)	3 571 360
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		28 849	0
Annen finansinntekt		240 753	89 546
Annen finanskostnad	6	(12 706)	(11 936)
Resultat av finansposter		256 896	77 610
Resultat før skattekostnad		(1 969 761)	3 648 971
Skattekostnad	7	509 958	(919 660)
Årsresultat		(1 459 803)	2 729 311
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	2 500 000
Avsatt til annen egenkapital		0	229 311
Overført fra annen innskutt egenkapital		(1 459 803)	0
Sum overføringer	8	(1 459 803)	2 729 311





UNION Forvaltning AS
Balanse

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill		0	2 199 935
Sum immaterielle eiendeler	5	0	2 199 935
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		4 500 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		4 500 000	0
Sum anleggsmidler		4 500 000	2 199 935
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	9	152 291	1 703 095
Andre kortsiktige fordringer	6	224 362	1 083 628
Konsernfordring		2 238 361	0
Sum fordringer		2 615 015	2 786 724
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	6 971 065	7 633 274
Sum omløpsmidler		9 586 079	10 419 998
Sum eiendeler		14 086 079	12 619 933

UNION Forvaltning AS

Side 2





UNION Forvaltning AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 11	36 040	120 000
Overkurs	8	8 298 146	5 080 000
Annen innskutt egenkapital	8	1 179 070	728 448
Sum innskutt egenkapital		9 513 256	5 928 448
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	688 393
Sum opptjent egenkapital		0	688 393
Sum egenkapital	8	9 513 255	6 616 841

UNION Forvaltning AS

Side 3





UNION Forvaltning AS


Balanse


	Note	2023	2022
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	0	175 190
Sum avsetning for forpliktelser		0	175 190
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	2 551 693	82 996
Betalbar skatt	7	0	898 487
Skyldig offentlige avgifter		1 526 050	513 078
Utbytte		0	2 500 000
Annen kortsiktig gjeld	6	495 082	1 833 340
Sum kortsiktig gjeld		4 572 824	5 827 901
Sum gjeld		4 572 824	6 003 091
Sum egenkapital og gjeld		14 086 079	12 619 933

Oslo, 18/3 - 2024

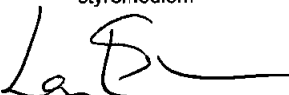
Styret i UNION Forvaltning AS


Bjørn Henningsen
styreleder


Birger Nergaard
styremedlem


Fabian Stang
styremedlem


Jon Erik Brøndmo
styremedlem


Lars Even Moe
styremedlem


Øystein Arnulf Landvik
styremedlem


Endre Grobsteik Folge
daglig leder





UNION Forvaltning AS

Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	(1 969 761)	3 648 971
Periodens betalte skatt	(898 487)	(15 497)
Ordinære avskrivninger	0	290 101
Endring i kundefordringer	1 550 804	(1 259 535)
Endring i leverandørgjeld	2 468 697	(88 426)
Endring i andre tidsavgrensingsposter	231 039	568 643
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 382 293	3 144 258
Kontantstrøm fra investeringaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av driftsmidler	0	0
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	39 900
Netto kontantstrøm fra investeringaktiviteter	0	39 900
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger på andre lånefordringer	(4 500 000)	0
Innbetaling av kapital	4 955 500	0
Utbetaling av utbytte	(2 500 000)	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(2 044 500)	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	(662 207)	3 184 158
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	7 633 274	4 449 116
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	6 971 065	7 633 274





UNION Forvaltning AS

Noter 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Selskapet gjennomførte en skattefri fisjon med UEK Core Advisory AS (org. nummer: 931 670 344). Fisjonen er utført i henhold til skatteloven kapittel 11. Regnskapsmessig og skattemessig virkning er fra 01.01.2023. Sammenligningstall er ikke utarbeidet.

Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som tjenesten leveres.

Ved salgavtale hvor fremtidig hendelse er avgjørende for krav på vederlag, anses ikke inntekt opptjent før denne hendelsen har inntruffet, "no cure, no pay".

Finansinntekter

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/skattefordel. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 25 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og på underskudd til fremføring, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, er oppført netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag og skatt på mottatt konsernbidrag som føres til reduksjon av kostpris eller direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen.

Utsatt skatt beregnes med nominell verdi.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, 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 opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.





UNION Forvaltning AS

Noter 2023

Immaterielle eiendeler

Utgifter til andre immaterielle eiendeler balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseført utvikling avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Pensjoner

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene klassifiseres som lønns- og personalkostnader. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

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 regnskapsskikk.

Kontantstrømoppstilling

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

Note 1 Salgsinntekter

Pr. virksomhetsområde	2023	2022
Forvaltningshonorar	(16 253 293)	(14 092 005)
Prosjekthonorar	(300 420)	(1 035 317)
Salgshonorar	(851 465)	0
Utleiehonorar	(1 950 061)	(2 041 087)
Sum	(19 355 239)	(17 168 409)
Pr. geografisk marked		
Norge	(19 355 239)	(17 168 409)
Sum	(19 355 239)	(17 168 409)





UNION Forvaltning AS

Noter 2023

Note 2 Transaksjoner med nærstående

Selskapet er kontrollert av UNION Gruppen som eier 100 % av selskapets aksjer. Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 4, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 6.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:	2023	2022
a) Salg av tjenester og viderefakturering		0
Salg av tjenester:		
- Til og søsterselskap	0	0
Sum av salg og varer og tjenester	0	0
b) Kjøp av tjenester og viderefakturering		
Kjøp av tjenester:		
- Fra mor- og søsterselskap	13 894 915	8 352 273
Sum kjøp av varer og tjenester	13 894 915	8 352 273

Note 3 Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har plikt til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har opprettet en tjenestepensjon som oppfyller lovens krav.





UNION Forvaltning AS

Noter 2023

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse

Lønnskostnader	2023	2022
Lønn	4 636 384	2 862 500
Arbeidsgiveravgift	702 398	357 230
Finansskatt	237 706	126 677
Pensjonskostnader	82 342	86 779
Andre ytelser	(31 898)	3
Viderebelastet lønn fra konsernselskaper	(333 350)	314 246
Sum	5 293 582	3 747 436

Selskapet har i 2023 sysselsatt 6 årsverk.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1 089 375	87 500
Pensjonskostnader	0	0
Annen godtgjørelse	28 361	0
Sum	1 117 736	87 500

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

Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelse som utgjør mer enn 5% av selskapets egenkapital.

Godtgjørelse til revisor	
Lovpålagt revisjon	211 601
Attestasjonstjenester	48 215
Sum honorar til revisor	259 816

Kostnadsført revisjonshonorar inkluderer forholdsmessig inngående merverdiavgift.





UNION Forvaltning AS

Noter 2023

Note 5 Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	2 928 073	2 928 073
Tilgang kjøpte immaterielle eiendeler	0	0
Avgang solgte immaterielle eiendeler	(2 928 073)	(2 928 073)
)
Anskaffelseskost pr. 31.12	0	0
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	0	0
Balanseført verdi 31.12	0	0
Årets avskrivninger	0	0
Forventet økonomisk levetid	10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Goodwill er overført til UEK Core Advisory AS gjennom fisjonen i 2023.

Note 6 Konsernopplysninger

UNION Forvaltning er datterselskap av UNION Gruppen AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet for UNION Gruppen AS kan mottas fra morselskapets kontor.

Mellomværende med konsernselskap	2023	2022
Langsiktig fordring på selskap i samme konsern	4 500 000	0
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	91 306	804 750
Kortsiktig fordring - mottatt konsernbidrag	0	0
Langsiktig gjeld på selskap i samme konsern	0	0
Leverandørgjeld på selskap i samme konsern	(2 272 350)	0
Konsernrenter	2023	2022
Inntekter	(28 849)	0
Kostnader	0	0





UNION Forvaltning AS

Noter 2023

Note 7 Skatt

	2023	2022
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	898 487
Endring i utsatt skattefordel	(509 958)	21 173
Skattekostnad ordinært resultat	(509 958)	919 660
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	(1 969 761)	3 648 971
Permanente forskjeller	3	29 689
Endring i midlertidige forskjeller	(0)	(84 692)
Mottatt konsernbidrag	1 969 758	0
Skattepliktig inntekt	(0)	3 593 948
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	(492 439)	898 487
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	492 439	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	898 487
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	(1 969 761)	3 648 971
Beregnet skatt av resultat før skatt	(492 440)	912 243
Skatteeffekt av permanente forskjeller	1	7 417
Andre endringer	(17 519)	0
Sum	(509 958)	919 660
Effektiv skattesats	25,9 %	25,2 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Utsatt skattefordel (25 %)	(0)	(0)	(0)





UNION Forvaltning AS

Noter 2023

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01.2023	120 000	5 080 000	728 448	688 393	6 616 841
Årets resultat	0	0	(1 459 803)		(1 459 803)
Emisjon	4 208	4 951 292	0	0	4 955 500
Fisjon	(88 168)	-1 733 146	164 502	-688 393	(2 345 205)
Mottatt konsernbidrag	0	0	1 745 922	0	1 745 922
Egenkapital pr. 31.12.2023	36 040	8 298 146	1 179 070	0	9 513 256

Note 9 Kundefordringer

Kundefordringer består i all hovedsak av fordringer på fond som selskapet er forvalter for.

Kundefordringer er ikke tapsutsatt og det er ikke avsatt for tap.

Note 10 Bankinnskudd og trekkrettigheter

	2023	2022
Bundne bankinnskudd		
Bundne bankinnskudd (skattetrekk)	402 562	126 253
Annen bunden kapital	25 466	25 415





UNION Forvaltning AS

Noter 2023

Note 11 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	901	40	36 040

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Union Gruppen AS	901	100,0 %
Totalt antall aksjer	901	100 %

Styreleder Bjørn Henningsen og styremedlemmene Lars Even Moe og Øystein Landvik har indirekte eierskap i selskapet gjennom morselskapet UNION Gruppen AS.





UNION Forvaltning AS

Noter 2023

Note 12 Kapitaldekning

Ansvarlig kapital	2023	2022
Innskutt kapital	9 513 256	5 928 448
Annen egenkapital/(udekket tap)	(0)	688 393
Immaterielle aktive (inkl. utsatt skattefordel)	0	2 199 935
Startkapital/ansvarlig kapital	9 513 255	4 416 907

Minstekrav til startkapital	1 405 063	1 314 225
------------------------------------	------------------	------------------

Minstekravet til starkapital på EUR 125 000, jf. Lov om forvaltning av alternative investeringsfond, er omregnet til NOK ved bruk av kurs pr 31.12.

Beregning av faste kostnader	2023	2022
Samlet inntekt	19 355 239	17 168 409
(Overskudd)/underskudd før skatt	1 969 761	(3 648 971)
Fullt ut variable vederlag til ansatte	0	(1 387 800)
Annen variabel godtgjørelse (distribusjonshonorar)	0	0
Faste kostnader	21 325 000	12 131 639

1) 25% av faste kostnader	5 331 250	3 032 911
----------------------------------	------------------	------------------

Forvaltningskapital *)	5 012 281 606	2 989 992 637
Forvaltningskapital overskytende EUR 250 000 000	2 202 156 606	361 542 637
0,02% av forvaltningskapital overskytende EUR 250 000 000	440 431	72 309
2) Sum startkapital og 0,02% av forv.kapital. oversk. MEUR 250	1 845 494	1 386 534

Reelt kapitalkrav (høyeste av 1 og 2)*	5 331 250	3 032 911
---	------------------	------------------

Overdekning / (underdekning)	4 182 006	1 383 998
-------------------------------------	------------------	------------------

Resultat etter skatt som prosent av forvaltningskapitalen	(0,03) %	0,09 %
--	-----------------	---------------

*Jf. Lov om forvaltning av alternative investeringsfond § 2-7(1)

** UNON Eiendomskapital Core AS ervervet med overdragelsestidspunkt 10.06.20 forvaltningen av UNION Core Real Estate Fund AS, etter mottatt tillatelse til å forvalte alternative investeringsfond i brev fra Finanstilsynet av 10.06.2020.





UNION Forvaltning AS

Noter 2023

Note 13 Finansiell markedsrisiko

Likviditetsrisiko

Selskapets likviditet er til enhver tid innestående på bankkonto. Selskapet har forutsigbart behov for likviditet, og således vurderes likviditetsrisikoen som lav.

Finansiell markedsrisiko

Selskapets virksomhet er forvaltning av UNION Core Real Estate Fund AS:

- i) forvaltning av eiendomsfond
- ii) utleie og reforhandling av leie
- iii) prosjektoppfølgning

Selskapet vil gjennom sin virksomhet som forvalter av eiendomsfondet UNION Core Real Estate Fund AS være eksponert for effekter knyttet til makroøkonomiske konjunkturer generelt og verdiutvikling på næringsseiendom spesielt. De viktigste verdidriverne er markedsutviklingen og verdiendring av næringsseiendom, samt de avkastningene som legges til grunn av investorer i markedet for næringsseiendom. Markedsrisikoen vurderes som lav.





Verification

Transaction 09222115557513088150

Document

UNION Forvaltning AS_Årsregnskap 2023

Main document

19 pages

Initiated on 2024-03-18 10:51:25 CET (+0100) by Intility

eSign (Ie)

Finalised on 2024-03-19 10:27:34 CET (+0100)

Initiator

Intility eSign (Ie)

esign@intility.no

Signatories

Fabian Stang (FS)

fabian.stang@elden.no

Signed 2024-03-18 15:40:45 CET (+0100)

Jon Erik Brøndmo (JEB)

jonerik@brostad.com

Signed 2024-03-19 10:27:34 CET (+0100)

Birger Nergaard (BN)

birger.nergaard@verdane.com

Signed 2024-03-18 20:20:55 CET (+0100)





Verification

Transaction 09222115557513088150

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

