



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 893 677
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNION EIENDOMSKAPITAL LUX AS
Forretningsadresse: v/UNION Gruppen AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Synsvoll Holsing
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.02.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Honorarinntekter			2 400 000
Sum inntekter			2 400 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	3	31 923	28 624
Sum kostnader		31 923	28 624
Driftsresultat		-31 923	2 371 376
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	5		
Annen finansinntekt	5	5 432	19 166
Sum finansinntekter		5 432	19 166
Annen finanskostnad		8 550	11 541
Sum finanskostnader		8 550	11 541
Netto finans		-3 117	7 625
Ordinært resultat før skattekostnad		-35 040	2 379 001
Skattekostnad	4	-7 709	524 222
Ordinært resultat etter skattekostnad		-27 331	1 854 779
Årsresultat		-27 331	1 854 779
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-27 331	1 854 779
Totalresultat		-27 331	1 854 779
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			1 850 000
Overført til annen egenkapital			1 854 779
Overført fra annen egenkapital		-27 331	-1 850 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum overføringer og disponeringer	7	-27 331	1 854 779



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Andre langsiktige fordringer	5, 8		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5, 8		
Andre kortsiktige fordringer	5	35 040	849
Konsernfordringer	5	1 946 681	2 502 595
Sum fordringer		1 981 721	2 503 444
Sum omløpsmidler		1 981 721	2 503 444
SUM EIENDELER		1 981 721	2 503 444
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		114 702	87 371
Sum innskutt egenkapital		144 702	117 371
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 833 269	1 860 600
Sum opptjent egenkapital		1 833 269	1 860 600
Sum egenkapital	7	1 977 971	1 977 972



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 750	1 250
Betalbar skatt	4		524 222
Utbytte	7		
Sum kortsiktig gjeld		3 750	525 472
Sum gjeld		3 750	525 472
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 981 721	2 503 444



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 317322

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 893 677
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNION EIENDOMSKAPITAL LUX AS
Forretningsadresse: v/UNION Gruppen AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Synsvoll Holsing
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.02.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2022



Organisasjonsnr: 912 893 677
UNION EIENDOMSKAPITAL LUX AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Honorarinntekter			2 400 000
Sum inntekter			2 400 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	3	31 923	28 624
Sum kostnader		31 923	28 624
Driftsresultat		-31 923	2 371 376
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	5		
Annen finansinntekt	5	5 432	19 166
Sum finansinntekter		5 432	19 166
Annen finanskostnad		8 550	11 541
Sum finanskostnader		8 550	11 541
Netto finans		-3 117	7 625
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	4	-35 040	2 379 001
Ordinært resultat etter skattekostnad		-27 331	1 854 779
Årsresultat		-27 331	1 854 779
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-27 331	1 854 779
Totalresultat		-27 331	1 854 779
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			1 850 000
Overført til annen egenkapital			1 854 779
Overført fra annen egenkapital		-27 331	-1 850 000
Sum overføringer og disponeringer	7	-27 331	1 854 779



Organisasjonsnr: 912 893 677
UNION EIENDOMSKAPITAL LUX AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Andre langsiktige fordringer	5, 8		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5, 8		
Andre kortsiktige fordringer	5	35 040	849
Konsernfordringer	5	1 946 681	2 502 595
Sum fordringer		1 981 721	2 503 444
Sum omløpsmidler		1 981 721	2 503 444
SUM EIENDELER		1 981 721	2 503 444
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		114 702	87 371
Sum innskutt egenkapital		144 702	117 371
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 833 269	1 860 600
Sum opptjent egenkapital		1 833 269	1 860 600
Sum egenkapital	7	1 977 971	1 977 972
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 750	1 250
Betalbar skatt	4		524 222



Utbytte	7		
Sum kortsiktig gjeld		3 750	525 472
Sum gjeld		3 750	525 472
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 981 721	2 503 444



Organisasjonsnr: 912 893 677
UNION EIENDOMSKAPITAL LUX AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



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

Til generalforsamlingen i UNION Eiendomskapital LUX AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert UNION Eiendomskapital LUX AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 27 331. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

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

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

Penneo Dokumentnøkket: 2ZYX2-H6UGD-HMT5W-60BET-0JH58-NCJWZ



Revisors beretning 2021 for UNION Eiendomskapital LUX AS



Oslo, 1. februar 2022
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2ZYX2-H6UGD-HMT5W-60BE1-0JH58-NOJWZ



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: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-01 20:16:08 UTC



Penneo Dokumentnr: 22YX2-H6UGD-HMT5W-60BET-0JH58-NCJWZ

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



UNION Eiendoms kapital Lux AS

Årsregnskap pr. 31.12.21



UNION Eiendomskapital LUX AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Honorarinntekter		0	2 400 000
Sum driftsinntekter		0	2 400 000
Annen driftskostnad	3	31 923	28 624
Sum driftskostnader		31 923	28 624
Driftsresultat		(31 923)	2 371 376
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	5	5 432	19 166
Annen finanskostnad		(8 550)	(11 541)
Resultat av finansposter		(3 117)	7 625
Resultat før skattekostnad		(35 040)	2 379 001
Skattekostnad	4	7 709	(524 222)
Årsresultat		(27 331)	1 854 779
Overføringer			
Tilleggsutbytte		0	1 850 000
Overført til annen egenkapital		0	1 854 779
Overført fra annen egenkapital		(27 331)	(1 850 000)
Sum overføringer	7	(27 331)	1 854 779



UNION Eiendoms kapital LUX AS

Balanse

Eiendeler	Note	2021	2020
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kortsiktig fordring - konsernkontoordning	5	1 946 681	2 502 595
Andre kortsiktige fordringer	5	35 040	849
Sum fordringer		<u>1 981 721</u>	<u>2 503 444</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 981 721</u>	<u>2 503 444</u>
Sum eiendeler		<u>1 981 721</u>	<u>2 503 444</u>



UNION Eiendoms kapital LUX AS

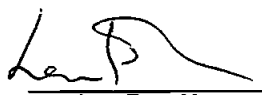
Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		114 702	87 371
Sum innskutt egenkapital		144 702	117 371
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 833 269	1 860 600
Sum opptjent egenkapital		1 833 269	1 860 600
Sum egenkapital	7	1 977 971	1 977 972
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 750	1 250
Betalbar skatt	4	0	524 222
Sum kortsiktig gjeld		3 750	525 472
Sum gjeld		3 750	525 472
Sum egenkapital og gjeld		1 981 721	2 503 444

Oslo, 31/1 - 2022

Styret i UNION Eiendoms kapital LUX AS


Bjørn Henningsen
styreleder


Lars Even Moe
styremedlem


Øystein Arnulf Landvik
styremedlem



UNION Eiendomskapital LUX AS

Noter 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres/utføres.

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.

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

Gevinster ved salg av aksjer resultatføres på det tidspunkt risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet). Dersom det er usikkerhet om det samlede vederlagets endelige størrelse, inntektsføres gevinsten med det beløp som anses mest sannsynlig.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i ulsall skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og på underskudd til fremføring, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd.

Skatt knyttet til konsernbidrag føres direkte mot skatt i balansen.

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.



UNION Eiendomskapital LUX AS

Noter 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper forts.

Fordringer

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

Konsernkontoordning

Selskapet inngår i konsernkontoordning, der morselskapet UNION Gruppen AS er toppselskap. Alle engasjementer med banken som inngår i konsernkontoordningen er i datterselskapene presentert som annen kortsiktig fordring/annen kortsiktig gjeld og spesifisert i note. Tilsvarende er renter på kontoer som inngår i konsernkontoordningen spesifisert i note. UNION Gruppen AS har for kassekredittavtale i konsernkontoordningen stilt førsteprioritets aksjepant i UNION Eiendomskapital UREF AS og UNION Eiendomskapital CORE AS pålydende MNOK 45. UNION Gruppen AS og alle datterselskapene som inngår i konsernkontoordningen har for kassekredittavtalen stilt førsteprioritets factoringpant jfr. panteloven § 4-10 pålydende MNOK 45.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte

Selskapet har ingen ansatte, og har således ikke plikt til å etablere obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid.

Det er kostnadsført kr 20 824 i ordinært revisjonshonorar og kr 10 250 vedrørende andre tjenester levert av revisor. Beløpene er inkl. mva.



UNION Eiendomskapital LUX AS

Noter 2021

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad består av:	2021	2020
Betalbar skatt	0	524 222
Endring i utsatt skatt/(utsatt skattefordel)	0	
Skatteeffekt av konsernbidrag	7 709	0
Årets skattekostnad	7 709	524 222
Beregning av årets skattegrunnlag:	2021	2020
Resultat før skattekostnad	(35 040)	2 379 001
Permanente forskjeller	0	3 825
Mottatt konsernbidrag	35 040	0
Årets skattegrunnlag	0	2 382 826
Betalbar skatt:	2021	2020
Betalbar skatt på årets skattegrunnlag	0	524 222
Skyldig betalbar skatt	0	524 222
22% utsatt skatt / (skattefordel)	0	0
Bokført utsatt skattefordel	0	0

Note 5 Konsernopplysninger

UNION Eiendomskapital Lux AS er datterselskap av UNION Eiendomskapital AS, med forretningskontor i Oslo. UNION Eiendomskapital Lux AS inngår i konsernregnskapet til UNION Gruppen AS. Konsernregnskapet for UNION Gruppen AS kan mottas fra deres kontor.

Mellomværende med konsernselskap	2021	2020
Kortsiktig fordring - inntående på konsernkonto	1 946 681	2 502 595
Kortsiktig fordring - mottatt konsernbidrag	35 040	0
Konsernrenter	2021	2020
Inntekter	5 432	19 166
Kostnader	0	0



UNION Eiendoms kapital LUX AS

Noter 2021

Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1 000	30	30 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
UNION Eiendoms kapital AS	1 000	100 %
Totalt antall aksjer	1 000	100 %

Styreleder Bjørn Henningsen og styremedlem Lars Even Moe har indirekte eierskap i selskapet gjennom Union Eiendoms kapital AS' morselskap, UNION Gruppen AS.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01	30 000	87 371	1 860 600	1 977 972
Årets resultat	0	0	(27 331)	(27 331)
Mottatt konsernbidrag	0	27 331	0	27 331
Egenkapital pr. 31.12	30 000	114 702	1 833 269	1 977 971