



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 117 201  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UNION EIENDOMSKAPITAL  
PROSJEKTFINANS AS  
Forretningsadresse: v/UNION Gruppen AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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 Holsing  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 05.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Honorarinntekter		2 430 982	15 480 848
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 430 982</b>	<b>15 480 848</b>
<b>Kostnader</b>			
Innkjøp av tjenester		1 674 173	1 578 343
Lønnskostnad	2	1 517 000	1 517 000
Annen driftskostnad	3	190 842	168 720
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 382 016</b>	<b>3 264 064</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-951 034</b>	<b>12 216 784</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	5	57 787	163 624
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>57 787</b>	<b>163 624</b>
Annen finanskostnad		19 683	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>19 683</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>38 104</b>	<b>163 624</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-912 929</b>	<b>12 380 408</b>
Skattekostnad	4	-196 514	2 693 135
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-716 415</b>	<b>9 687 273</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-716 415</b>	<b>9 687 273</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-716 415</b>	<b>9 687 273</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-716 415</b>	<b>9 687 273</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		8 000 000	
Overført (fra)/til annen egenkapital		-8 716 415	9 687 273
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	7	<b>-716 415</b>	<b>9 687 273</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	292 728	13 316 180
Andre kortsiktige fordringer	5, 8	1 516 052	4 044 214
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 808 780</b>	<b>17 360 394</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 808 780</b>	<b>17 360 394</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 808 780</b>	<b>17 360 394</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		696 732	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>726 732</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		970 858	9 687 273
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>970 858</b>	<b>9 687 273</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>1 697 590</b>	<b>9 717 273</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	111 190	46 875
Betalbar skatt	4		2 693 135
Skyldig offentlige avgifter			3 000 843
Utbytte	8		
Annen kortsiktig gjeld	5		1 902 268
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>111 190</b>	<b>7 643 121</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>111 190</b>	<b>7 643 121</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 808 780</b>	<b>17 360 394</b>



## **UNION Eiendoms kapital Prosjektfinans AS**

**Årsregnskap pr. 31.12.20**



## UNION Eiendomskapital Prosjektfinans AS

### Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Honorarinntekter		2 430 982	15 480 848
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 430 982</b>	<b>15 480 848</b>
Innkjøp av tjenester		1 674 173	1 578 343
Lønnskostnad	2	1 517 000	1 517 000
Annen driftskostnad	3	190 842	168 720
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 382 016</b>	<b>3 264 064</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(951 034)</b>	<b>12 216 784</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	5	57 787	163 624
Annen finanskostnad		(19 683)	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>38 104</b>	<b>163 624</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>(912 929)</b>	<b>12 380 408</b>
Skattekostnad	4	196 514	(2 693 135)
<b>Årsresultat</b>		<b>(716 415)</b>	<b>9 687 273</b>
<b>Overføringer</b>			
Tilleggsutbytte		8 000 000	0
Overført (fra)/til annen egenkapital		(8 716 415)	9 687 273
<b>Sum overføringer</b>	7	<b>(716 415)</b>	<b>9 687 273</b>



## UNION Eiendomskapital Prosjektfinans AS

### Balanse

Eiendeler	Note	2020	2019
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	292 728	13 316 180
Andre kortsiktige fordringer	5, 8	1 516 052	4 044 214
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 808 780</b>	<b>17 360 394</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 808 780</b>	<b>17 360 394</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 808 780</b>	<b>17 360 394</b>



## UNION Eiendoms kapital Prosjektfinans AS

### Balanse

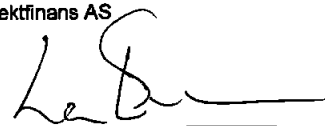
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		696 732	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>726 732</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		970 858	9 687 273
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>970 858</b>	<b>9 687 273</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>1 697 590</b>	<b>9 717 273</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5	111 190	46 875
Betalbar skatt	4	0	2 693 135
Skyldig offentlige avgifter		0	3 000 843
Annen kortsiktig gjeld	5	0	1 902 268
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>111 190</b>	<b>7 643 121</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>111 190</b>	<b>7 643 121</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 808 780</b>	<b>17 360 394</b>

Oslo, 1 / 3 - 2021

Styret i UNION Eiendoms kapital Prosjektfinans AS



Bjørn Hærningsen  
styreleder



Lars Even Moe  
styremedlem



Jannicke Vinjum  
styremedlem



Johan Kristian Sekkenes Hamre  
daglig leder

UNION Eiendoms kapital Prosjektfinans AS

Side 3





## UNION Eiendomskapital Prosjektfinans AS

### Noter 2020

#### 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 utsatt 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 Prosjektfinans AS

### Noter 2020

#### 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 UNION Gruppen AS har toppkontoen.

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.

#### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte

Lønnskostnader	2020	2019
Viderebelastet lønn fra konsernselskaper	1 517 000	1 517 000
<b>Sum</b>	<b>1 517 000</b>	<b>1 517 000</b>

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 34 750 i ordinært revisjonshonorar og kr 21 949 vedrørende andre tjenester levert av revisor.



## UNION Eiendoms kapital Prosjektfinans AS

### Noter 2020

#### Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad består av:</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Betalbar skatt	0	2 693 135
Skatteeffekt av (mottatt) / avgitt konsernbidrag	(196 514)	0
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>(196 514)</b>	<b>2 693 135</b>
<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultat før skattekostnad	(912 929)	12 380 408
Permanente forskjeller	19 683	(138 884)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(893 246)</b>	<b>12 241 524</b>
Mottatt / (avgitt) konsernbidrag	893 246	0
<b>Grunnlag for betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>12 241 524</b>
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Andre forskjeller	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>22 % utsatt skatt / (skattefordel)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Note 5 Konsernopplysninger

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

<b>Mellomværende med konsernselskap</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Kortsiktig fordring - innestående på konsernkonto	542 961	3 780 021
Kundefordringer på selskap i samme konsern	292 728	0
Kortsiktig fordring - mottatt konsernbidrag	893 246	0
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	0	(1 809 728)
Avsatt utbytte	0	0
<b>Konsernrenter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Inntekter	55 369	24 738



## UNION Eiendoms kapital Prosjektfinans AS

### Noter 2020

#### 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 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100 %</b>

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

#### Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01	30 000	0	9 687 273	9 717 273
Årets resultat	0	0	(7 16 415)	(7 16 415)
Tilleggsutbytte	0	0	(8 000 000)	(8 000 000)
Mottatt konsemsbidrag	0	696 732	0	696 732
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>30 000</b>	<b>696 732</b>	<b>970 858</b>	<b>1 697 590</b>

#### Note 8 Gjeld og garantiforpliktelser

I forbindelse med konsernkontoordningen er det stilt sikkerhet i selskapets driftsmidler og utestående fordringer:

Balansført verdi av pantsatte eiendeler:	
Driftsmidler	0
Fordringer	1 808 780



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i UNION Eiendomskapital Prosjektfinans AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 1142 00  
F +47 23 1142 01

## Uavhengig revisors beretning

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert UNION Eiendomskapital Prosjektfinans AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 716 415. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

Pennneo Dokumentnøkkel: J6L8Q-HUVPL-Y8871-7WE6F-5JENX-EQQQA



Revisors beretning 2020 for UNION Eiendoms kapital  
Prosjektfinans AS



**Uttalelse om andre lovmessige krav**

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsikk i Norge.

Oslo, 1. mars 2021  
RSM Norge

Per-Henning Lie  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: J6L8Q-HUVPL-Y8871-7WE6F-5JENX-EQQQA



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Per-Henning Schulz Lie

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 88.91.xxx.xxx

2021-03-02 08:46:43Z



Penneo Dokumentnøkkel: J6L8Q-HUVPL-Y887I-7WE6F-5JENX-EQQQA

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>