



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 06.02.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	460 869	356 369
<b>Sum kostnader</b>		<b>460 869</b>	<b>356 369</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-460 869</b>	<b>-356 369</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		64 803	67 047
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>64 803</b>	<b>67 047</b>
Annen finanskostnad		89	1 643 041
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>89</b>	<b>1 643 041</b>
<b>Netto finans</b>		<b>64 714</b>	<b>-1 575 994</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-396 155</b>	<b>-1 932 363</b>
Skattekostnad	2	4 477	19 808 820
<b>Årsresultat</b>		<b>-400 632</b>	<b>-21 741 183</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-400 632</b>	<b>-21 741 183</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-400 632</b>	<b>-21 741 183</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-400 632	-20 268 524
Overført fra annen egenkapital			-1 472 659
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-400 632</b>	<b>-21 741 183</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer		1 294 933	1 908 122
Sum fordringer		1 294 933	1 908 122
Sum omløpsmidler		1 294 933	1 908 122
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 294 933</b>	<b>1 908 122</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		475 312	475 312
Sum innskutt egenkapital		505 312	505 312
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	2	20 669 156	20 268 524
Sum opptjent egenkapital		-20 669 156	-20 268 524
Sum egenkapital		-20 163 844	-19 763 211
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 250	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Betalbar skatt		4 477	3 812
Avsetning for skattekrav	2	19 805 008	19 805 008
Annen kortsiktig gjeld		1 643 041	1 862 514
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 458 776</b>	<b>21 671 334</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 458 776</b>	<b>21 671 334</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 294 933</b>	<b>1 908 122</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 414274

#### 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 06.02.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 20.05.2025



Organisasjonsnr: 912 893 677  
UNION EIENDOMSKAPITAL LUX AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	460 869	356 369
<b>Sum kostnader</b>		<b>460 869</b>	<b>356 369</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-460 869</b>	<b>-356 369</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		64 803	67 047
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>64 803</b>	<b>67 047</b>
Annen finanskostnad		89	1 643 041
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>89</b>	<b>1 643 041</b>
<b>Netto finans</b>		<b>64 714</b>	<b>-1 575 994</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-396 155</b>	<b>-1 932 363</b>
Skattekostnad	2	4 477	19 808 820
<b>Årsresultat</b>		<b>-400 632</b>	<b>-21 741 183</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-400 632</b>	<b>-21 741 183</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-400 632</b>	<b>-21 741 183</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-400 632	-20 268 524
Overført fra annen egenkapital			-1 472 659
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-400 632</b>	<b>-21 741 183</b>



Organisasjonsnr: 912 893 677  
UNION EIENDOMSKAPITAL LUX AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer		1 294 933	1 908 122
Sum fordringer		1 294 933	1 908 122
Sum omløpsmidler		1 294 933	1 908 122
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 294 933</b>	<b>1 908 122</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		475 312	475 312
Sum innskutt egenkapital		505 312	505 312
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	2	20 669 156	20 268 524
Sum opptjent egenkapital		-20 669 156	-20 268 524
Sum egenkapital		-20 163 844	-19 763 211
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 250	
Betalbar skatt		4 477	3 812
Avsetning for skattekrav	2	19 805 008	19 805 008
Annen kortsiktig gjeld		1 643 041	1 862 514
Sum kortsiktig gjeld		21 458 776	21 671 334
Sum gjeld		21 458 776	21 671 334
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 294 933</b>	<b>1 908 122</b>



Organisasjonsnr: 912 893 677  
UNION EIENDOMSKAPITAL LUX AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



## **UNION Eiendoms kapital Lux AS**

**Årsregnskap pr. 31.12.24**



**UNION Eiendoms kapital LUX AS**  
**Resultatregnskap**

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen driftskostnad	1	460 869	356 369
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>460 869</b>	<b>356 369</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(460 869)</b>	<b>(356 369)</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		64 803	67 047
Annen finanskostnad		(89)	(1 643 041)
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>64 714</b>	<b>(1 575 994)</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>(396 155)</b>	<b>(1 932 363)</b>
Skattekostnad	2	(4 477)	(19 808 820)
<b>Årsresultat</b>		<b>(400 632)</b>	<b>(21 741 183)</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		(400 632)	(20 268 524)
Overført fra annen egenkapital		0	(1 472 659)
<b>Sum overføringer</b>		<b>(400 632)</b>	<b>(21 741 183)</b>



## UNION Eiendoms kapital LUX AS

### Balanse

Eiendeler	Note	2024	2023
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kortsiktig fordring - konsernkontoordning		1 294 933	1 908 122
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 294 933</b>	<b>1 908 122</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 294 933</b>	<b>1 908 122</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 294 933</b>	<b>1 908 122</b>



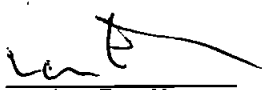
## UNION Eiendoms kapital LUX AS

### Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		475 312	475 312
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>505 312</b>	<b>505 312</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	2	-20 669 156	-20 268 524
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-20 669 156</b>	<b>-20 268 524</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-20 163 844</b>	<b>-19 763 211</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 250	0
Betalbar skatt		4 477	3 812
Avsetning for skattekrav	2	19 805 008	19 805 008
Annen kortsiktig gjeld		1 643 041	1 862 514
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>21 458 776</b>	<b>21 671 334</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 458 776</b>	<b>21 671 334</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 294 933</b>	<b>1 908 122</b>

Oslø, 3 12 - 2025  
Styret i UNION Eiendoms kapital LUX AS

  
Bjørn Henningsen  
styreleder

  
Lars Even Moe  
styremedlem

  
Øystein Arnulf Landvik  
styremedlem



## UNION Eiendoms kapital LUX AS

### Noter 2024

#### Regnskapsprinsipper

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

#### *Finansinntekter*

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

#### *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 er i samsvar med god regnskapsskikk for små foretak unnlatt balanseført.

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.

#### *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.

#### *Konsernkontordning*

Selskapet inngår i en konsernkontordning, der morselskapet UNION Gruppen AS er toppselskap. Engasjementer med banken som inngår i konsernkontordningen er i datterselskapene presentert som konsernmellomværende. Tilsvarende er renter på kontoer som inngår i konsernkontordningen presentert som rentekostnad konsernselskaper eller renteinntekt konsernselskaper.

UNION Gruppen AS har for kassekredittavtale i konsernkontordningen stilt førsteprioritets aksjepant i UNION Eiendoms kapital UREF AS og UNION Forvaltning AS pålydende MNOK 45. UNION Gruppen AS og alle datterselskapene som inngår i konsernkontordningen har for kassekredittavtalen stilt førsteprioritets factoringpant jfr. panteloven § 4-10 pålydende MNOK 45.



**UNION Eiendoms kapital LUX AS**

**Noter 2024**

**Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte og sikkerhetsstillelser**

Selskapet har ikke ansatte.

Daglig leder og styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til nærstående personer.

**Note 2 Usikkerhet om fortsatt drift**

Selskapets bokførte egenkapital er tapt per 31.12.2024. Dette skyldes at selskapet på bakgrunn av mottatt varsel om endring av skattefastsetting for 2018, 2020 og 2021 har bokført avsetning for mulig skatteforpliktelse, skulle varselet endring i skattefastsetting komme til utbetaling. Selskapet har påklaget varselet, men har på tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet for 2024 ikke mottatt tilsvar fra Skatteetaten. Det foreligger følgelig usikkerhet om fortsatt drift.



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

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

Til generalforsamlingen i UNION Eiendomskapital LUX AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for UNION Eiendomskapital LUX AS som viser et underskudd på NOK 400 632. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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.

### Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på note 2 i regnskapet, som angir at selskapet har pågående skattesak. Avsetningen for mulig skatteforpliktelse i regnskapet medfører at det foreligger en usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

### 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 regnskap 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.

## THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer: 982316588) RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573)  
RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer: 925107482)

RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretaksnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS.

Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneo Dokumentnr: K7E8A-0E06Y-3UPUF-ZFANW-71W25-SCT5X





*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, 4. februar 2025  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Permeo DokumentInokkel: K7EBA-QE06Y-3UPUF-ZFANM-7WW25-SCT5X



## 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 dataer og innholdet i dette dokument."

### Lie, Per-Henning Schulz

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-04 14:31:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: K7EBA-QE06Y-3UPUF-ZFANW-7WVZS-SCT5X

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.