



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 901 281
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNION EIENDOMSINVEST NORGE AS
Forretningsadresse: 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: Marius Alfredsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2021

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, 02.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Gevinst ved salg av aksjer			16 823 842
Sum inntekter			16 823 842
Kostnader			
Annen driftskostnad		298 588	275 359
Sum kostnader		298 588	275 359
Driftsresultat		-298 588	16 548 483
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		291 651	499 360
Sum finansinntekter		291 651	499 360
Annen finanskostnad		5 517	68 880
Sum finanskostnader		5 517	68 880
Netto finans		286 134	430 480
Ordinært resultat før skattekostnad		-12 454	16 978 963
Ordinært resultat etter skattekostnad		-12 454	16 978 963
Årsresultat		-12 454	16 978 963
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-12 454	16 978 963
Totalresultat		-12 454	16 978 963
Overføringer og disponeringer			
Utbytte			9 885 317
Avsatt til annen egenkapital		-12 454	7 093 646
Sum overføringer og disponeringer		-12 454	16 978 963



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			56 093
Sum finansielle anleggsmidler			56 093
Sum anleggsmidler		0	56 093
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			6 879 951
Sum fordringer			6 879 951
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 035 029	1 162 446
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 035 029	1 162 446
Sum omløpsmidler		8 035 029	8 042 397
SUM EIENDELER		8 035 029	8 098 490
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		247 133	247 133
Sum innskutt egenkapital		247 133	247 133
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 782 961	7 795 415
Sum opptjent egenkapital		7 782 961	7 795 415



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		8 030 094	8 042 548
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 936	26 697
Annen kortsiktig gjeld			29 245
Sum kortsiktig gjeld		4 936	55 942
Sum gjeld		4 936	55 942
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 035 029	8 098 490



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i UNION Eiendomsinvest Norge 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

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert UNION Eiendomsinvest Norge AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 12 454. 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.

Penneo Dokumentnøkkel: YU655-ESCWM-FC4GC-TEY60-UBQXN-1ZCUW



Revisors beretning 2020 for UNION Eiendomsinvest Norge 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 18. februar 2021
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YU655-ESCWM-FCA4CC-TEY60-UBQXN-1ZCUW



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

2021-02-18 10:48:47Z



Penneo Dokumentnøkkel: YU655-ESCWMF-EC4GC-TEY60-UBQXIN-1ZCUW

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>



Årsregnskap for 2020

**UNION Eiendomsinvest Norge AS
0121 Oslo**

Organisasjonsnr. 994 901 281

Innhold:

**Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning**



UNION Eiendomsinvest Norge AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Gevinst ved salg av aksjer		0	16 823 842
Sum driftsinntekter		0	16 823 842
Annen driftskostnad	3	(298 588)	(275 359)
Sum driftskostnader		(298 588)	(275 359)
Driftsresultat		(298 588)	16 548 483
Annen renteinntekt		291 651	499 360
Sum finansinntekter		291 651	499 360
Annen finanskostnad		(5 517)	(68 880)
Sum finanskostnader		(5 517)	(68 880)
Netto finans		286 134	430 480
Ordinært resultat før skattekostnad		(12 454)	16 978 963
Skattekostnad på ordinært resultat	10	(0)	(0)
Årsresultat		(12 454)	16 978 963
Overføringer			
Ekstraordinært utbytte	9	-	9 885 317
Overføringer til (+) / fra (-) annen egenkapital	9	(12 454)	7 093 646
Sum overføringer		(12 454)	16 978 963



UNION Eiendomsinvest Norge AS

BALANSE

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	<u>0</u>	<u>56 093</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>0</u>	<u>56 093</u>
Sum anleggsmidler		<u>0</u>	<u>56 093</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	6	<u>0</u>	<u>6 879 951</u>
Sum Fordringer		<u>0</u>	<u>6 879 951</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	<u>8 035 029</u>	<u>1 162 446</u>
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>8 035 029</u>	<u>1 162 446</u>
Sum omløpsmidler		<u>8 035 029</u>	<u>8 042 397</u>
SUM EIENDELER		<u>8 035 029</u>	<u>8 098 490</u>



UNION Eiendomsinvest Norge AS

BALANSE

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 101,00)	8,9	<u>247 133</u>	<u>247 133</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>247 133</u>	<u>247 133</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	<u>7 782 961</u>	<u>7 795 415</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>7 782 961</u>	<u>7 795 415</u>
Sum egenkapital	9	<u>8 030 094</u>	<u>8 042 548</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	11	<u>4 936</u>	<u>55 942</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>4 936</u>	<u>55 942</u>
Sum Gjeld		<u>4 936</u>	<u>55 942</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>8 035 029</u>	<u>8 098 490</u>

I styret for UNION Eiendomsinvest Norge AS
Oslo, 17/2 - 2021

Bjørn Henningsen
Styrets leder/daglig leder

Lars Even Moe
Styremedlem

Øystein A. Landvik
Styremedlem



UNION Eiendomsinvest Norge AS

NOTER TIL REGNSKAPET 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for små foretak i Norge.

Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder tall fra perioden 1.1 - 31.12.

Klassifisering og vurdering balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel / langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptaktstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Skatt

Skatten i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Renteinntekter

Renteinntekter resultatføres i takt med opptjeningsperiode.

Datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.



UNION Eiendomsinvest Norge AS

Note 2 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er kjøp, utleie, forvaltning og salg av fast eiendom. All virksomhet er i Norge

Note 3 Ytelse til ansatte, ledende personer, revisor

Antall ansatte
Selskapet har ikke ansatte og selskapet er derfor ikke pliktig til å opprette tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon

Ytelser til ledende personer	2020	2019
Avsatt styrehonorar	0	0
Avsatt arbeidsgiveravgift	0	0
Sum kostnadsført styrehonorar inkl. arb.giveravgift	0	0

Kostnadsført honorar til revisor	2020	2019
Lovpålagt revisjon inkl. mva	51 293	55 375
Andre revisjonstjenester inkl. mva	0	175 906
Sum kostnadsført	51 293	231 281

Note 4 Finansiell markedsrisiko

Selskapets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentemarkedet. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko

Note 5 Investering i datterselskap, garantiforpliktelser og pantstillelser

Datterselskapet ved inngangen til 2020, UEN ANS-andeler AS, ble avvirket i 2020 med ett regnskapsmessig tap på kr 5.517,-

Note 6 Andre fordringer

Andre fordringer	31.12.2020	31.12.2019
Selgerkreditt ved salg Kanalsletta	0	6 794 324
Påløpte renter selgerkreditt	0	85 627
Sum kortsiktig konsernfordringer	0	6 879 951

Selgerkreditt som er ytt til kjøper av Kanalsletta ble gjort opp den 1.11.2020

Note 7 Bankinnskudd, kontanter og lignende

Posten inneholder kun frie midler.



UNION Eiendomsinvest Norge AS

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Foretaket har 24 713 293 aksjer pålydende kr. 0,01, noe som gir en samlet aksjekapital på 247 133
Foretaket har en aksjeklasse, ordinære aksjer. Alle aksjene gir like stemmerettigheter

Aksjeklasse	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	24 713 293	0,01	247 133
Balansført aksjekapital			247 133

Foretaket har 22 aksjonærer og aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

Aksjonærinformasjon	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
UNION Eiendomsinvest AS	23 951 195	96,92 %	96,92 %
Olaf Gundersonn	180 070	0,73 %	0,73 %
Harald Dagfinn Sævik	84 033	0,34 %	0,34 %
Ivar Helgeheim dødsbo	80 000	0,32 %	0,32 %
Bjørn Glommen	77 016	0,31 %	0,31 %
Andre	340 079	1,38 %	1,38 %
Totalt antall aksjer	24 713 293	100 %	100 %

Selskapets styremedlemmer eller indirekte følgende andeler:

		Eierandel
Styrets leder	Bjørn Henningsen	22,26 %
Styremedlem	Lars Even Moe	22,26 %
Styremedlem	Øystein A. Landvik	22,26 %

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2020	247 133	-	7 795 415	8 042 548
Årets endring i egenkapital:				
Årets resultat			-12 454	-12 454
Egenkapital 31.12.2020	247 133	-	7 782 961	8 030 094

Note 10 Skattekostnad

Beregning av årets skattegrunnlag:	2020	2019
Resultat før skattekostnad	-12 454	16 978 963
+/- Permanente forskjeller	5 617	-12 684 455
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-29 245	-16 571 481
Sum skattegrunnlag før fremførbart underskudd	-36 183	-12 276 973
Overført fremførbart underskudd	36 183	12 276 973
Årets skattegrunnlag	0	0
Betalbar skatt	0	0

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:	31.12.2019	31.12.2020	Endring
Avsetning for forpliktelse	-29 245	-	-29 245
Underskudd til fremføring	-	-36 183	36 183
Sum midlertidige forskjeller	-29 245	-36 183	6 938
Ikke balansført utsatt skattefordel	29 245	36 183	-6 938
Netto utsatt skatt i balansen (22%)	-	-	-

Utsatt skattefordel er ikke balansført da det ikke kan sannsynliggjøres at skattefordelen kan benyttes

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

Spesifikasjon av annen kortsiktig gjeld	31.12.2020	31.12.2019
Leverandørgjeld	4 936	26 697
Avsatt etteroppgjør salg eiendom	0	29 245
Sum annen kortsiktig gjeld	4 936	55 942

Note 12 Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet og at denne forutsetningen er til stede.