



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 930 501
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNION EIENDOMSKAPITAL UEN AS
Forretningsadresse: v/UNION Gruppen AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: 24.04.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 08.03.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Honorarinntekter		14 800 973	7 443 601
Sum inntekter		14 800 973	7 443 601
Kostnader			
Innkjøp av tjenester		337 130	1 485 783
Lønnskostnad	2		768 947
Annen driftskostnad	3	77 790	284 684
Sum kostnader		414 920	2 539 413
Driftsresultat		14 386 053	4 904 188
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	5	268 952	19 742
Sum finansinntekter		268 952	19 742
Annen finanskostnad	5	19	
Sum finanskostnader		19	
Netto finans		268 933	19 742
Ordinært resultat før skattekostnad		14 654 987	4 923 930
Skattekostnad	4	3 224 097	1 134 535
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 430 890	3 789 395
Årsresultat		11 430 890	3 789 395
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 430 890	3 789 395
Totalresultat		11 430 890	3 789 395
Overføringer og disponeringer			
Utbytte			1 500 000
Konsernbidrag		2 232 674	3 798 225
Avsatt til annen egenkapital		9 198 216	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Overført fra annen egenkapital			-921 611
Overført fra annen innskutt egenkapital			-587 219
Sum overføringer og disponeringer	7	11 430 890	3 789 395



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8		442 443
Andre kortsiktige fordringer	5, 8	14 996 775	6 772 897
Sum fordringer		14 996 775	7 215 339
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		222	3 991 994
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		222	3 991 994
Sum omløpsmidler		14 996 997	11 207 333
SUM EIENDELER		14 996 997	11 207 333
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		222 418	222 418
Sum innskutt egenkapital		322 418	322 418
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 198 216	
Sum opptjent egenkapital		9 198 216	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum egenkapital	7	9 520 634	322 418
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5		692 548
Betalbar skatt	4	2 594 368	
Skyldige offentlige avgifter		20 145	1 271 017
Annen kortsiktig gjeld	5	2 861 850	8 921 351
Sum kortsiktig gjeld		5 476 363	10 884 915
Sum gjeld		5 476 363	10 884 915
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 996 997	11 207 333



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i UNION Eiendomskapital UEN AS

Filipstad Brygge 1, 0252 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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert UNION Eiendomskapital UEN AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 11 430 890. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 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 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.



Revisors beretning 2019 for UNION Eiendomskapital UEN 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, 24. april 2020
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen
Statsautorisert revisor



UNION Eiendoms kapital UEN AS

Årsregnskap pr. 31.12.19

Pemso Dokumentnøkkel: XJ16N-T4ZNU-6QTING-1056M-XH550-KGXG



UNION Eiendomskapital UEN AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Honorarinntekter		14 800 973	7 443 601
Sum driftsinntekter		14 800 973	7 443 601
Innkjøp av tjenester		337 130	1 485 783
Lønnskostnad	2	0	768 947
Annen driftskostnad	3	77 790	284 684
Sum driftskostnader		414 920	2 539 413
Driftsresultat		14 386 053	4 904 188
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	5	268 952	19 742
Annen finanskostnad	5	(19)	0
Resultat av finansposter		268 933	19 742
Resultat før skattekostnad		14 654 987	4 923 930
Skattekostnad	4	(3 224 097)	(1 134 535)
Årsresultat		11 430 890	3 789 395
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag		2 232 674	3 798 225
Tilleggsutbytte		0	1 500 000
Avsatt til annen egenkapital		9 198 216	0
Overført fra annen egenkapital		0	(921 611)
Overført fra annen innskutt egenkapital		0	(587 219)
Sum overføringer	7	11 430 890	3 789 395

Pemneo Dokumentnøkkel: XJ16N-T4ZNU-6QTING-1056M-XH550-KGXG



UNION Eiendomskapital UEN AS

Balanse

Eiendeler	Note	2019	2018
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	8	0	442 443
Andre kortsiktige fordringer	5, 8	14 996 775	6 772 897
Sum fordringer		14 996 775	7 215 339
Bankinnskudd, kontanter o.l.		222	3 991 994
Sum omløpsmidler		14 996 997	11 207 333
Sum eiendeler		14 996 997	11 207 333

Pemso Dokumentnøkkel: XJ16N-T4ZNU-6QTING-1056M-XH550-KGXG



UNION Eiendomskapital UEN AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		222 418	222 418
Sum innskutt egenkapital		322 418	322 418
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 198 216	0
Sum opptjent egenkapital		9 198 216	0
Sum egenkapital	7	9 520 634	322 418
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	0	692 548
Betalbar skatt	4	2 594 368	0
Skyldige offentlige avgifter		20 145	1 271 017
Annen kortsiktig gjeld	5	2 861 850	8 921 351
Sum kortsiktig gjeld		5 476 363	10 884 915
Sum gjeld		5 476 363	10 884 915
Sum egenkapital og gjeld		14 996 997	11 207 333

Oslo, 24 / 4 - 2020

Styret i UNION Eiendomskapital UEN AS

Lars Even Moe
styrelederBjørn Henningsen
styremedlemJannecke Vinjum
styremedlemJohan Kristian Sekkenes Hamre
daglig leder

UNION Eiendomskapital UEN AS

Side 3

Pensco Dokumentnøkkel: XJ16N-T4ZNU-6QTING-1056M-XH550-KGXG



UNION Eiendomskapital UEN AS

Noter 2019

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.

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.

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.



UNION Eiendoms kapital UEN AS

Noter 2019

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte

Lønnskostnader	2019	2018
Viderebelastet lønn fra konsernselskaper	0	768 947
Sum	0	768 947

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

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

Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid.

Det er i 2019 kostnadsført kr 41 500 i ordinært revisjonshonorar og kr 11 805 vedrørende andre tjenester levert av revisor.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad består av:	2019	2018
Betalbar skatt	3 224 097	1 134 535
Endring i utsatt skatt / (skattefordel)	0	0
Årets skattekostnad	3 224 097	1 134 535
Beregning av årets skattegrunnlag:	2019	2018
Resultat før skattekostnad	14 654 987	4 923 930
Permanente forskjeller	0	8 831
Årets skattegrunnlag	14 654 986	4 932 760
Mottatt / (avgitt) konsernbidrag	(2 862 403)	(4 932 760)
Grunnlag for betalbar skatt i balansen	11 792 583	0
Balanseført betalbar skatt	2 594 368	0
22% utsatt skatt / (skattefordel)	0	0

Pemneo Dokumentnøkkel: XJ16N-T4ZNU-6QJNG-1056M-XH550-KGXG



UNION Eiendomskapital UEN AS

Noter 2019

Note 5 Konsernopplysninger

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

Mellomværende med konsernselskap	2019	2018
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	13 460 124	0
Kortsiktig fordring - innestående på konsernkonto	1 536 651	6 772 897
Kortsiktig gjeld - avsatt konsernbidrag	(2 862 403)	(4 932 760)
Leverandørgjeld på selskap i samme konsern	0	(384 076)
Konsernrenter	2019	2018
Inntekter	268 952	19 742

Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

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

Styreleder Lars Even Moe og styremedlem Bjørn Henningsen har indirekte eierskap i selskapet gjennom Union Eiendomskapital 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	100 000	222 418	0	322 418
Årets resultat	0	0	11 430 890	11 430 890
Avgitt konsernbidrag	0	0	(2 232 674)	(2 232 674)
Egenkapital pr. 31.12	100 000	222 418	9 198 216	9 520 634



UNION Eiendomskapital UEN AS

Noter 2019

Note 8 Gjeld og garantiforpliktelser

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

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler:	
Driftsmidler	0
Fordringer	14 996 775

Note 9 Fortsatt drift og hendelser etter balansedagen

I lys av den seneste tidens hendelser med utbredelsen av coronaviruset så er styret kjent med at dette kan påvirke aktiviteten i selskapet. Det er gjort en risikovurdering av selskapets virksomhet på bakgrunn av samfunnspåvirkninger som følge av Covid 19. Basert på dette anses det som en reell risiko at virksomheten kan kunne påvirkes negativt som følge av blant annet likviditetsutfordringer hos leietakere i eiendomsselskapene, påvirkning av virkelig verdi på eiendom i fondene, og eventuelle konkurser hos leverandører og samarbeidspartnere.

Det er under avleggelse av regnskapet ikke observert noen konkrete negative konsekvenser for virksomheten. Covid 19 anses som en hendelse etter balansedagen uten regnskapsmessig virkning.

Ingen av selskapets eiendeler eller forpliktelser er påvirket av hendelsen pr. 31.12.2019.

Selskapet og konsernet har tilfredsstillende likviditet og vurderer at det pr. dato for signering av balansen balansen ikke er vesentlig større risiko for fortsatt drift enn normalt.

Styret vil følge opp fortløpende.



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."

Jannecke Vinjum

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-804343

IP: 51.175.xxx.xxx

2020-04-24 09:50:26Z



Penneo Dokumentnøkkel: XJ16N-T4ZNU-6QJNG-10S6M-XH550-XGXG

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>