



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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 Holsing
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.02.2022

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		3 217 671	2 430 982
Sum inntekter		3 217 671	2 430 982
Kostnader			
Innkjøp av tjenester		1 094 867	1 674 173
Lønnskostnad	2	324 095	1 517 000
Annen driftskostnad	2	50 104	190 842
Sum kostnader		1 469 067	3 382 016
Driftsresultat		1 748 604	-951 034
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	3	6 685	57 787
Sum finansinntekter		6 685	57 787
Annen finanskostnad			19 683
Sum finanskostnader			19 683
Netto finans		6 685	38 104
Ordinært resultat før skattekostnad		1 755 290	-912 929
Skattekostnad	4	386 164	-196 514
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 369 126	-716 415
Årsresultat		1 369 126	-716 415
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 369 126	-716 415
Totalresultat		1 369 126	-716 415
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			8 000 000
Overført (fra)/til annen egenkapital		1 369 126	-8 716 415
Sum overføringer og disponeringer	6	1 369 126	-716 415



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			292 728
Fordring konsernselskap - konsernkonto	3	3 481 657	542 961
Andre kortsiktige fordringer		30 598	973 091
Sum fordringer		3 512 255	1 808 780
Sum omløpsmidler		3 512 255	1 808 780
SUM EIENDELER		3 512 255	1 808 780
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		696 732	696 732
Sum innskutt egenkapital		726 732	726 732
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 339 984	970 858
Sum opptjent egenkapital		2 339 984	970 858



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital	6	3 066 716	1 697 590
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		59 375	111 190
Betalbar skatt	4	386 164	
Utbytte	6		
Annen kortsiktig gjeld	5		
Sum kortsiktig gjeld		445 539	111 190
Sum gjeld		445 539	111 190
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 512 255	1 808 780



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 320267

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: 01.01.2021 - 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 Holsing
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.02.2022

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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 999 117 201
UNION EIENDOMSKAPITAL
PROSJEKTFINANS AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Honorarinntekter		3 217 671	2 430 982
Sum inntekter		3 217 671	2 430 982
Kostnader			
Innkjøp av tjenester		1 094 867	1 674 173
Lønnskostnad	2	324 095	1 517 000
Annen driftskostnad	2	50 104	190 842
Sum kostnader		1 469 067	3 382 016
Driftsresultat		1 748 604	-951 034
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	3	6 685	57 787
Sum finansinntekter		6 685	57 787
Annen finanskostnad			19 683
Sum finanskostnader			19 683
Netto finans		6 685	38 104
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	4	386 164	-196 514
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 369 126	-716 415
Årsresultat		1 369 126	-716 415
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 369 126	-716 415
Totalresultat		1 369 126	-716 415
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			8 000 000
Overført (fra)/til annen egenkapital		1 369 126	-8 716 415
Sum overføringer og disponeringer	6	1 369 126	-716 415



Organisasjonsnr: 999 117 201
UNION EIENDOMSKAPITAL
PROSJEKTFINANS AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i
tilknyttet selskap 6

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 292 728

Fordring konsernselskap -
konsernkonto 3 3 481 657 542 961

Andre kortsiktige
fordringer 30 598 973 091

Sum fordringer 3 512 255 1 808 780

Sum omløpsmidler 3 512 255 1 808 780

SUM EIENDELER 3 512 255 1 808 780

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5 30 000 30 000

Annen innskutt egenkapital 696 732 696 732

Sum innskutt egenkapital 726 732 726 732

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 2 339 984 970 858

Sum opptjent egenkapital 2 339 984 970 858

Sum egenkapital 6 3 066 716 1 697 590

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 4

Annen langsiktig gjeld

Sum langsiktig gjeld 0 0



Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		59 375	111 190
Betalbar skatt	4	386 164	
Utbytte	6		
Annen kortsiktig gjeld	5		
Sum kortsiktig gjeld		445 539	111 190
Sum gjeld		445 539	111 190
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 512 255	1 808 780



Organisasjonsnr: 999 117 201
UNION EIENDOMSKAPITAL
PROSJEKTFINANS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

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



UNION Eiendoms kapital Prosjektfinans AS

Årsregnskap pr. 31.12.21



UNION Eiendoms kapital Prosjektfinans AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Honorarinntekter		3 217 671	2 430 982
Sum driftsinntekter		3 217 671	2 430 982
Innkjøp av tjenester		1 094 867	1 674 173
Lønnskostnad	2	324 095	1 517 000
Annen driftskostnad	2	50 104	190 842
Sum driftskostnader		1 469 067	3 382 016
Driftsresultat		1 748 604	(951 034)
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	3	6 685	57 787
Annen finanskostnad		0	(19 683)
Resultat av finansposter		6 685	38 104
Resultat før skattekostnad		1 755 290	(912 929)
Skattekostnad	4	(386 164)	196 514
Årsresultat		1 369 126	(716 415)
Overføringer			
Tilleggsutbytte		0	8 000 000
Overført (fra)/til annen egenkapital		1 369 126	(8 716 415)
Sum overføringer	6	1 369 126	(716 415)



UNION Eiendoms kapital Prosjektfinans AS

Balanse

Eiendeler	Note	2021	2020
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	292 728
Fordring konsernselskap - konsernkonto	3	3 481 657	542 961
Andre kortsiktige fordringer		30 598	973 091
Sum fordringer		3 512 255	1 808 780
Sum omløpsmidler		3 512 255	1 808 780
Sum eiendeler		3 512 255	1 808 780




UNION Eiendoms kapital Prosjektfinans AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		696 732	696 732
Sum innskutt egenkapital		726 732	726 732
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 339 984	970 858
Sum opptjent egenkapital		2 339 984	970 858
Sum egenkapital	6	3 066 716	1 697 590
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		59 375	111 190
Betalbar skatt	4	386 164	0
Sum kortsiktig gjeld		445 539	111 190
Sum gjeld		445 539	111 190
Sum egenkapital og gjeld		3 512 255	1 808 780

Oslo, 4 12 - 2022

Styret i UNION Eiendoms kapital Prosjektfinans AS


Bjørn Hørmingsen
styreleder
Lars Even Moe
Daglig leder/styremedlem
Øystein Arnulf Landvik
styremedlem



UNION Eiendomskapital Prosjektfinans 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 salgsavtale hvor fremtidig hendelse er avgjørende for krav på vederlag, anses ikke inntekt opptjent før denne hendelsen har inntruffet, "no cure, no pay".

Finansinntekter

Reintinntekter 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.



UNION Eiendomskapital Prosjektfinans AS

Noter 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper forts.

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 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2021	2020
Viderebelastet lønn fra konsernselskaper	324 095	1 517 000
Sum	324 095	1 517 000

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

Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid.

Det er kostnadsført kr 30 300 i ordinært revisjonshonorar og kr 10 709 vedrørende andre tjenester levert av revisor. Beløpene er eks. mva.

Note 3 Konsernopplysninger

UNION Eiendomskapital Prosjektfinans AS er datterselskap av UNION Eiendomskapital AS, med forretningskontor i Oslo. UNION Eiendomskapital Prosjektfinans 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	3 481 657	542 961
Kundefordringer på selskap i samme konsern	0	292 728
Kortsiktig fordring - mottatt konsernbidrag	0	893 246
Konsernrenter	2021	2020
Inntekter	6 685	55 369



UNION Eiendomskapital Prosjektfinans AS

Noter 2021

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad består av:	2021	2020
Betalbar skatt	386 164	0
Skatteeffekt av (mottatt) / avgitt konsernbidrag	0	(196 514)
Årets skattekostnad	386 164	(196 514)
Beregning av årets skattegrunnlag:	2021	2020
Resultat før skattekostnad	1 755 290	(912 929)
Permanente forskjeller	0	19 683
Årets skattegrunnlag	1 755 290	(893 246)
Mottatt / (avgitt) konsernbidrag	0	893 246
Grunnlag for betalbar skatt i balansen	0	0
Oversikt over midlertidige forskjeller:	2021	2020
Andre forskjeller	0	0
Sum	0	0
22 % utsatt skatt / (skattefordel)	0	0

Note 5 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 Eiendomskapital 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 Eiendomskapital AS' morselskap, UNION Gruppen AS. Daglig leder har indirekte eierskap gjennom morselskapet.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01	30 000	696 732	970 858	1 697 590
Årets resultat	0	0	1 369 126	1 369 126
Egenkapital pr. 31.12	30 000	696 732	2 339 984	3 066 716



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i UNION Eiendomskapital Prosjektfinans 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

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert UNION Eiendomskapital Prosjektfinans AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 369 126. 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 avvirket.

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 Dokumentnøkkel: ZPNC5-VH05L-0FB7F-U3L7G-V5ZTW-CNVJ8



Revisors beretning 2021 for UNION Eiendomskapital
Prosjektfinans AS



Oslo, 4. februar 2022
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Printno Dokumentnr: 279C5-VF0SL-QFB7F-U3L7G-V52TYV-CINVR



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: 188.95.xxx.xxx

2022-02-04 12:59:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZPNC5-VH05L-OFB7F-U3L7G-V52TM-CNVV8

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>