



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 935 711 320
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNION EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Grønland 70A
3045 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trond Åsheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2021

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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	10	8 381 000	11 845 000
Salgsinntekter	10,12	8 492 000	4 324 000
Sum inntekter		16 873 000	16 169 000
Kostnader			
Lønnskostnad	11	16 060 000	16 608 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 720 000	1 669 000
Andre driftskostnader	11	8 651 000	8 927 000
Tap på fordringer		0	114 000
Sum kostnader		26 431 000	27 318 000
Driftsresultat		-9 558 000	-11 149 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekter fra TS/FKV		17 419 000	139 807 000
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			0
Annen renteinntekt	12	3 736 000	4 767 000
Sum finansinntekter		21 155 000	144 574 000
Salg av aksjer/utbytte			1 000
Annen rentekostnad	12	7 864 000	8 801 000
Sum finanskostnader		7 864 000	8 802 000
Netto finans		13 291 000	135 772 000
Ordinært resultat før skattekostnad		3 733 000	124 623 000
Skattekostnad på ordinært resultat	9	837 000	-65 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 896 000	124 688 000
Årsresultat		2 896 000	124 688 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 896 000	124 688 000
Sum overføringer og disponeringer	7	2 896 000	124 688 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Prosjekter under utførelse	1	175 125 000	35 249 000
Tomter	1	8 839 000	8 839 000
Bygninger og annen fast eiendom	1	27 863 000	28 867 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	2 687 000	3 250 000
Sum varige driftsmidler		214 514 000	76 205 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1	379 931 000	307 674 000
Lån til foretak i samme konsern	3,4	85 388 000	127 359 000
Sum finansielle anleggsmidler		465 319 000	435 033 000
Sum anleggsmidler		679 833 000	511 238 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3,4	6 533 000	4 977 000
Andre fordringer	4,14	5 648 000	1 826 000
Konsernfordringer	4	17 412 000	10 848 000
Sum fordringer		29 593 000	17 651 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	43 912 000	80 344 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		43 912 000	80 344 000
Sum omløpsmidler		73 505 000	97 995 000
SUM EIENDELER		753 338 000	609 233 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,8	43 934 000	43 934 000
Annen innskutt egenkapital	7	335 028 000	332 132 000
Sum innskutt egenkapital		378 962 000	376 066 000
Sum egenkapital	7	378 962 000	376 066 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	1 156 000	1 744 000
Sum avsetninger for forpliktelser		1 156 000	1 744 000
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	6	184 388 000	183 788 000
Sum annen langsiktig gjeld		184 388 000	183 788 000
Sum langsiktig gjeld		185 544 000	185 532 000
Kortsiktig gjeld			
Kassakreditt	5,6	163 888 000	30 000 000
Leverandørgjeld		17 032 000	10 883 000
Betalbar skatt	9	900 000	130 000
Skyldige offentlige avgifter		1 123 000	1 860 000
Kortsiktig konserngjeld		2 382 000	2 117 000
Annen kortsiktig gjeld	4	3 507 000	2 645 000
Sum kortsiktig gjeld		188 832 000	47 635 000
Sum gjeld		374 376 000	233 167 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		753 338 000	609 233 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	10,12	7 165 000	3 266 000
Salg av anleggsmidler		248 000	263 772 000
Leieinntekter	10	52 965 000	60 078 000
Salgsinntekter bolig	14	77 874 000	0
Sum inntekter		138 252 000	327 116 000
Kostnader			
Lønnskostnad	11	16 060 000	16 608 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	20 185 000	19 881 000
Andre driftskostnader	11	14 288 000	20 978 000
Tap på fordringer		355 000	317 000
Utviklingskostnader		0	438 000
Utviklingskostnader bolig	14	65 936 000	
Sum kostnader		116 824 000	58 222 000
Driftsresultat		21 428 000	268 894 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	12	607 000	1 645 000
Sum finansinntekter		607 000	1 645 000
Annen rentekostnad	12	13 262 000	18 201 000
Sum finanskostnader		13 262 000	18 201 000
Netto finans		-12 655 000	-16 556 000
Ordinært resultat før skattekostnad		8 773 000	252 338 000
Skattekostnad på ordinært resultat	9	4 486 000	89 465 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 287 000	162 873 000
Årsresultat		4 287 000	162 873 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen EK		4 287 000	121 841 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Tilleggsutbytte til minoritet		0	41 032 000
Sum overføringer og disponeringer		4 287 000	162 873 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Prosjekter under utførelse	1	204 708 000	80 980 000
Tomter	1	295 082 000	408 375 000
Bygninger og annen fast eiendom	1	363 363 000	377 176 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	6 145 000	7 057 000
Sum varige driftsmidler		869 298 000	873 588 000
Sum anleggsmidler		869 298 000	873 588 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3,4	3 550 000	6 746 000
Andre fordringer	4,14	94 667 000	3 895 000
Boliger under oppføring	14	165 204 000	
Sum fordringer		263 421 000	10 641 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	178 666 000	205 734 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		178 666 000	205 734 000
Sum omløpsmidler		442 087 000	216 375 000
SUM EIENDELER		1 311 385 000	1 089 963 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7,8	43 934 000	43 934 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		43 934 000	43 934 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	346 129 000	343 474 000
Sum opptjent egenkapital		346 129 000	343 474 000
Minoritetsinteresser		21 724 000	2 492 000
Sum egenkapital		411 787 000	389 900 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	128 143 000	124 794 000
Sum avsetninger for forpliktelser		128 143 000	124 794 000
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	6	521 468 000	522 162 000
Sum annen langsiktig gjeld		521 468 000	522 162 000
Sum langsiktig gjeld		649 611 000	646 956 000
Kortsiktig gjeld			
Kassakreditt	5,6	163 888 000	30 000 000
Leverandørgjeld		21 612 000	13 746 000
Betalbar skatt	9	1 489 000	2 473 000
Skyldige offentlige avgifter		0	2 306 000
Annen kortsiktig gjeld	4,14	62 998 000	4 582 000
Sum kortsiktig gjeld		249 987 000	53 107 000
Sum gjeld		899 598 000	700 063 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 311 385 000	1 089 963 000



Til generalforsamlingen i Union Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Union Eiendomsutvikling AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Union Eiendomsutvikling AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Union Eiendomsutvikling AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

PricewaterhouseCoopers AS, Strømsø Torg 9, Postboks 2078 Strømsø, NO-3003 Drammen
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning - Union Eiendomsutvikling AS



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 intern kontroll 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og på tilbørlig måte å 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 avviklet.

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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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.

(2)



Uavhengig revisors beretning - Union Eiendomsutvikling AS



Drammen, 18. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Paal Ødegård
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Ødegård, Paal	BANKID_MOBILE	2021-05-20 16:22

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Sak 05-21 Årsregnskap med årsberetning 2020.pdf

Signers:

Name	Method	Date
Bøyum, Gunnar Gehrken	BANKID_MOBILE	2021-03-18 18:45 GMT+1
Hafsteen, Kristian R	BANKID	2021-03-18 18:45 GMT+1
Tangen, Mona Aarebrot	BANKID_MOBILE	2021-03-18 18:55 GMT+1
Martinsen, Eva Cecilie	BANKID_MOBILE	2021-03-22 11:09 GMT+1
Vedal, Anders	BANKID_MOBILE	2021-04-08 13:49 GMT+2
Asheim, Trond	BANKID_MOBILE	2021-04-15 10:32 GMT+2

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



is with a digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity

Document ID
4PBD 885C6R6426A 45D1224 //



Årsregnskap

2020

Union Eiendomsutvikling AS
og konsern

Org.nr.: 935 711 320



This file is sealed with digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity

2/17 1 15



ÅRSBERETNING 2020 UNION EIENDOMSUTVIKLING AS

Virksomhetens art

Selskapets og datterselskapenes kjernevirksomhet er erverv, utvikling, forvaltning og salg av bolig og næringsbygg i Drammen kommune. Selskapet har kontor på Union Brygge i Drammen, og er en ledende aktør innen byutvikling i Drammensregionen.

Redegjørelse for resultat og finansiell stilling

Union Eiendomsutvikling AS med datterselskaper har løpende inntjening fra utleieforhold av næringsseiendommer i Drammen. Det er i 2020 også resultatført inntekter fra boligprosjektet Svanegangen, etter prinsippet om langsiktig tilvirkningskontrakt. Selskapet har et næringsbygg under oppføring på Union Brygge som vil bli ferdigstilt i juni 2021.

Konsernet oppnådde et driftsresultat på MNOK 21,4 mot MNOK 268,9 året før. Endringen fra fjoråret skyldes at det ikke har vært realisert eiendom i inneværende år. Leieinntekter er redusert som følge av lavere parkeringsinntekter og leie fra næringsseiendom på grunn av koronapandemien. Årsresultatet viser et overskudd på MNOK 4,3 mot MNOK 162,9 året før. Konsernets bokførte totalkapital var pr. 31.12.20 MNOK 1.311,4 mot MNOK 1.090 året før, hvorav egenkapitalen utgjorde MNOK 411,8 mot MNOK 389,9 året før.

Selskapet oppnådde et driftsresultat i 2020 på MNOK -9,6 mot MNOK -11,1 året før. Endringen fra fjoråret skyldes i hovedsak lavere lønnskostnader og andre driftskostnader. Årsresultatet viser et overskudd på MNOK 2,9 mot MNOK 124,7 året før. Endringen skyldes at det ikke har vært inntektsført utbytte fra datterkonsern i 2020. Selskapets bokførte totalkapital var pr. 31.12.20 MNOK 753,3 mot MNOK 609,2 året før, hvorav egenkapitalen utgjorde MNOK 379 mot MNOK 376,1 året før. Selskapets egenkapital anses som forsvarlig utfra selskapets risiko og omfang.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Union Eiendomsutvikling AS og konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Finansiell risiko

Union Eiendomsutvikling AS med datterselskaper er eksponert for risiko knyttet til markedet for næringsseiendom og bolig. Inntektssiden for næringsseiendom påvirkes av endringer i markedsleie, omsetningsbasert leie og inflasjon. Konsernet har rutiner for garantistillelser fra leietakere. Risiko for at leietakerne i dagens kontraktportefølje ikke skal ha økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses å være moderat. Efterspørselen etter boliger påvirkes av en lang rekke faktorer, både på mikro- og makroøkonomisk nivå. For å redusere denne risikoen stilles det blant annet krav til et visst antall forhåndsolgte boliger før et prosjekt igangsettes. Dette er krav som også er sammenfallende med de krav som finansinstitusjonene stiller før igangsettelse. Selskapet følger markedssituasjonen nøye og vil løpende vurdere tiltak for å tilpasse seg de til enhver tid rådende markedsforhold.

For å redusere effekten på konsernets kontantstrøm ved en eventuell fremtidig renteøkning er ca 26% av konsernets langsiktige lån rentesikret ved utgangen av regnskapsåret.

Markedet

Selskapets drift og forvaltning av eiendom har gitt positive resultater som følge av stabil virksomhet med solide leietakere og markedstilpassede beliggenheter. Ledigheten har i 2020 vært lav, med lav utskifting av leietakere. Som følge av den rådende koronapandemien, må det forventes noe tap av leieinntekter i 2021. Selskapet lanserte boligprosjektet Svanegangen i 2020. Prosjektet har fått svært god mottakelse i markedet, og har oppnådd en salgsgrad på 68% ved utgangen av året.

Fortsatt drift

Ved inngangen til 2021 står fortsatt norsk- og internasjonal økonomi overfor begrensninger som følge av koronapandemien. Det forventes at vaksinasjonsprogrammer og smitteverntiltak vil bidra positivt til aktiviteten i norsk økonomi fremover. Selskapet vil uansett måtte tilpasse virksomheten til



his file is

of the docum t

..



eventuelle endrede markedsforutsetninger. For årsregnskapet 2020 har ikke selskapet identifisert konkrete regnskapsposter eller estimater som på nåværende tidspunkt må justeres som følge av denne usikkerheten. Det forventes at de økonomiske effektene av koronapandemien ikke vil være kritiske for virksomheten, og således er forutsetningen om fortsatt drift tilstede. Dette er også lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet for 2020.

Helse, miljø og sikkerhet

Sykefravær blant de ansatte i selskapet var på 2,4% i 2020 mot 4,2% i 2019. Det har i løpet av året ikke forekommet alvorlige arbeidsuhell eller ulykker. Arbeidsmiljøet anses som godt.

Selskapet er en miljøfyrtårnsbedrift og har en aktiv holdning til viktige miljøspørsmål. Selskapet arbeider målrettet med reduksjon av energiforbruk og klimabelastning. Selskapets miljøarbeid og samfunnsoppgave favner langt videre enn energibruk, og omfatter et helhetlig verdisyn ved utforming av bygg og omgivelser, materialbruk, infrastruktur og andre elementer som er vesentlige for bærekraftig eiendoms- og byutvikling. Selskapets virksomhet medfører svært begrenset forurensning av det ytre miljø, så langt styret kjenner til.

Organisasjonsforhold

Union Eiendomsutvikling AS hadde ved utløpet av året 14 ansatte (13 årsverk i 2020).

Totalt 13 datterselskap og 50% av Union Geoenergi AS konsolideres inn i konsernregnskapet til Union Eiendomsutvikling AS.

Likestilling

Av selskapets 14 ansatte er 6 kvinner og 8 menn. I ledende posisjoner er det 2 kvinner og 4 menn. Det legges vekt på å behandle kvinner og menn likt. I selskapets styre representerer 3 menn og 2 kvinner selskapets eiere.

Selskapsforhold

Aksjene i selskapet eies av Aspelin Ramm Eiendom AS og Selvaag Eiendom AS med 49% hver, og Vedal AS med 2%.

Utsikter

I årene fremover planlegges det med flere større utviklingsprosjekter. Etterspørsel og interesse for nye sentrumsnære kvalitetsboliger forventes å vedvare, og vektlegges i selskapets videre planlegging og strategi.

Disponering av årets resultat

Styret foreslår at resultat på TNOK 2.896 i Union Eiendomsutvikling AS disponeres som følger:

Overført til annen egenkapital	TNOK	2.896
Sum disponert	TNOK	2.896

Drammen, 18.03.21

Gunnar Bøyum
Styreleder

Kristian R. Hafsteen
Styremedlem

Cecilie Martinsen
Styremedlem

Mona Aarebrot
Styremedlem

Anders Vedal
Styremedlem

Trond Åsheim
Adm.dir.



is with
e seal.
o the document
Docu ID:
1 EDA 664



Union Eiendomsutvikling AS

RESULTATREGNSKAP

(Beløp i NOK 1000)

Morselskap			Konsern		
2019	2020	Note	2020	2019	
0	0	Salgsinntekt bolig	14	77 874	0
11 845	8 381	Leieinntekter	10	52 965	60 078
4 324	8 492	Salgsinntekter	10,12	7 165	3 266
0	0	Salg av anleggsmidler		248	263 772
16 170	16 873	Sum driftsinntekter	138 252	327 116	
-16 608	-16 060	Lønnskostnad	11	-16 060	-16 608
-1 669	-1 720	Avskrivninger på varige driftsmidler	1	-20 185	-19 881
0	0	Utviklingskostnader		0	-438
-8 927	-8 651	Andre driftskostnader	11	-14 288	-20 979
0	0	Utviklingskostnader bolig	14	-65 936	0
-114	0	Tap på fordringer		-355	-317
-27 317	-26 431	Sum driftskostnad	-116 824	-58 223	
-11 148	-9 558	Driftsresultat	21 428	288 894	
4 765	3 737	Renteinntekter	12	607	1 645
139 807	17 419	Inntekt fra TS/FKV		0	0
-8 801	-7 864	Rentekostnader	12	-13 262	-18 201
0	0	Salg av aksjer/utbytte		0	0
124 623	3 732	Ordinært resultat før skattekostnad	8 773	252 338	
-66	837	Skattekostnad på ordinært resultat	9	-4 486	-89 486
124 688	2 896	Årsresultat	4 287	162 873	
		Herav til minoritetsinteressert	1 632	33 388	
		Årsresultat etter minoritet	2 655	129 485	
		<i>Overføringer</i>			
124 688	2 896	Overføringer til/fra annen EK	4 287	121 841	
		Avsatt utbytte	0	0	
		Tilleggsutbytte til minoritet	0	41 032	
124 688	2 896	Sum disponert	7	4 287	162 873

digital signature
of the documentdigital signature
the authenticit

12/14/2021 10:41:11



Union Eiendomsutvikling AS

BALANSE PR. 31.12.

(Beløp i NOK 1000)

Morselskap			Konsern		
2019	2020	EIENDELER	Note	2020	2019
35 249	175 125	Prosjekter under utførelse	1	204 708	80 980
8 839	8 839	Tomter	1	295 082	408 375
28 867	27 863	Bygninger og annen fast eiendom	1	363 363	377 176
3 251	2 687	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	1	6 145	7 057
76 205	214 513	Sum varige driftsmidler		869 298	873 588
307 674	379 931	Investeringer i datterselskap	2	0	0
127 359	85 388	Lån til foretak i samme konsern	3,4	0	0
435 034	465 319	Sum finansielle anleggsmidler		0	0
511 238	679 833	SUM ANLEGGSMIDLER		869 298	873 588
4 977	6 533	Kundefordringer	3,4	3 550	6 746
1 827	5 648	Andre kortsiktige fordringer	4,14	94 667	3 894
0	0	Boliger under oppføring	14	165 204	0
10 848	17 412	Mottatt konsernbidrag	4	0	0
17 651	29 593	Sum fordringer		263 421	10 640
80 344	43 912	Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	178 666	205 734
97 995	73 505	SUM OMLØPSMIDLER		442 087	216 374
609 233	753 338	SUM EIENDELER		1 311 385	1 089 963



seal a digital
a guarantee for the authenticity
of the document

Document ID
BRØNØYSUNDRREG-2020-2247-1-REP



Union Eiendomsutvikling AS

BALANSE PR. 31.12.

(Beløp i NOK 1000)

Morselskap		Konsern			
2019	2020	EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
43 934	43 934	Aksjekapital	7, 8	43 934	43 934
43 934	43 934	Sum Innskutt egenkapital		43 934	43 934
332 132	335 029	Annen egenkapital	7	346 128	343 474
332 132	335 029	Sum oppjent egenkapital		346 128	343 474
		Minoritetsinteresser		21 724	2 492
376 066	378 962	SUM EGENKAPITAL		411 787	389 900
1 744	1 156	Utsatt skatt	9	128 143	124 794
		Avsetning for forpliktelser		0	0
1 744	1 156	Sum avsetninger for forpliktelser		128 143	124 794
183 788	184 388	Pantelån	3, 6	521 468	522 162
183 788	184 388	Sum annen langsiktig gjeld		521 468	522 162
30 000	163 888	Kassakreditt/byggelån	5, 6	163 888	30 000
10 883	17 032	Leverandørgjeld		21 612	13 746
130	900	Betalbar skatt	9	1 489	2 473
1 860	1 123	Skyldige offentlige avgifter		0	2 306
2 117	2 382	Avgitt konsernbidrag		0	0
2 646	3 506	Annen kortsiktig gjeld	4,14	62 998	4 582
47 636	188 831	Sum kortsiktig gjeld		249 988	53 108
233 168	374 376	SUM GJELD		899 598	700 063
609 233	753 338	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 311 385	1 089 963

Drammen, 18.03.2021

Gunnar Bøyum
Styrets lederCecilie Martinsen
StyremedlemAnders Vedal
StyremedlemMona Amalie Arebrot Tangen
StyremedlemKristian Rosander Hafsteen
StyremedlemTrond Åsheim
Administrerende direktør



Union Eiendomsutvikling AS

KONTANTSTRØM

(Beløp i NOK 1000)

Morselskap		Konsern	
2019	2020	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
124 623	3 733	8 773	252 338
-928	-130	-2 778	-970
0	0	-248	-263 772
1 669	1 720	20 185	19 881
		-48 354	
49 897	-5 670	-3 459	8 108
175 261	-347	-26 881	15 585
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
-30 817	-140 027	-152 728	-42 524
0	0	700	450 740
35 168	0		0
0	-70 400	0	-221 615
-2 182	-2 117	0	
2 169	-212 544	-152 028	186 601
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
23 985	134 488	133 194	24 141
-87 033	0		
	41 971		
		17 600	-7 992
		0	-33 040
-63 048	176 459	150 794	-16 891
79 213	-36 432	-27 115	185 285
1 131	80 344	205 734	20 439
80 344	43 912	178 619	205 734

a digital signature
The sea is a guarantee of the

DOCUMENT 2020-150122 11:58



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.:

Union Eiendomsutvikling AS (morselskap)

Datterselskaper som eies 100% : Grønland 38 AS, Grønland 41 AS, Grønland 65 AS, Grønland 68 AS, Svelvikveien 81-87 AS, Union Parkering AS, Union Sør AS, Øvre Eikervei 14 AS, Øvre Eikervei 110 AS og Grønland 1 Kontor AS som igjen eier Grønland 1 AS

Brakerøya Næringspark AS eies med 80 % og BNP eier igjen 100% av EIE 1 AS. Pollen Småbåtbygge AS eies med 95%. Svanegangen Utvikling AS eies med 80%.

Tilknyttet selskap / felleskontrollert virksomhet

Union Geoenergi AS 50 %

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld.

Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost.

Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Oppkjøp av "single purpose" selskap som kun eier eiendom og verken har ansatte, ledelse eller signifikante prosesser er ikke behandlet som virksomhetskjøp.

Tilknyttede selskap / felleskontrollert virksomhet bokføres til egenkapitalmetoden i morselskapet og konsolideres etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Inntektsføring

Inntektsføring skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Inntekter fra utleie inntektsføres i takt med opptjeningen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige servicetjenester balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Gevinst ved salg av tomter og eiendommer som ikke inngår i egenregiprojekter inntektsføres når risiko og kontroll er overført kjøper. For egenregiprojekter se eget avsnitt.



file is sealed with digital signature
This seal indicates the authenticity
of the document

UCC
BRØNNØYSUNDREGISTRER 2020 180



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det en vurdering om verdi er forbigående lavere. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp dersom det er ikke er vurdert som forbigående.

Det er ikke foretatt nedskrivninger de senere år.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelse, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Garantiarbeider/reklamasjoner

Garantiarbeider/reklamasjoner knyttet til salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid og kostnadsføres løpende. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld", og endringen i avsetningen kostnadsføres.

Egenregiprosjekter

Prosjekt som er igangsatt uten kontrakt regnskapsføres som anleggskontrakt etter hvert som prosjektet blir solgt. Inntektsføring av kontraktsfortjeneste begrenses til andelen av prosjektet som er solgt (fullføringsgrad multiplisert med andel solgt). Inntektsføring av kontraktsfortjeneste finner ikke sted før en vesentlig del av prosjektet er solgt og totalprosjektet er kommet så langt at det er mulig å vurdere realismen i kostnadsestimatene.

Pensjoner

Selskapet har en innskuddsbasert pensjonsordning som omfatter alle ansatte. Forpliktelsen er begrenset til det årlige innskuddet pr ansatt, og klassifiseres sammen med lønnskostnader.



15
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID

1 / 3



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Ved kjøp av selskaper som ikke er virksomhet innregnes ikke utsatt skatt på oppkjøpstidspunktet.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



This figure is a guarantee for the document

DRØYARRE/GR 18



Union Elendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 Varige driftsmidler

(beløp i NOK 1.000)

Morselskapet	Tomter	Driftsløse og inventar	Bygninger	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	8 839	11 354	49 420	35 196	104 809
Tilgang	0	98		139 929	140 027
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	8 839	11 452	49 420	175 125	244 836
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	8 785	21 557	0	30 323
Balanseført verdi 31.12.	8 839	2 667	27 863	175 125	214 613
	0	662	1 058	0	1 720

Forventet økonomisk levetid
Avskrivningsplan

0-5 år
Lineær

2-50 år
Lineær

Konsernet	Tomter	Driftsløse og inventar	Bygninger	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	408 375	19 487	582 966	80 980	1 091 808
Tilgang ved oppkjøp	0	0			-
Tilgang	0	205	5 705	146 818	152 728
Avgang/overføring til boliger under oppføring	-113 293	0	-449	-23 090	-136 832
Anskaffelseskost 31.12.	295 082	19 692	588 222	204 708	1 107 704
Akkumulert avskrivning 1.1	0	12 430	205 791	0	218 220
Akkumulerte avskrivninger salg	0	0	0	0	-
Akkumulerte avskrivninger kjøp	0	0	0	0	-
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	13 546	224 859	0	238 405
Balanseført verdi 31.12.	295 082	6 146	363 363	204 708	869 298
Arets avskrivninger	0	1 116	19 068	0	20 185



of the document
Document 1

1



Union Elendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 2 Datterselskap

(beløp i NOK 1.000)

Morselskapet

Datterselskap	Forretningskontor	Eier-/ stemmeandel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Grønland 38 AS	Drammen	100 %	18 603	94	10 996
Grønland 41 AS	Drammen	100 %	72 366	2 758	54 392
Grønland 65 AS	Drammen	100 %	195	-7	270
Grønland 68 AS	Drammen	100 %	1 214	1 808	1 920
Pollen Småbåtbygge AS	Drammen	95 %	961	-64	1 824
Svelvikveien 81-87 AS	Drammen	100 %	30 733	2 065	60 874
Svanegangen Utvikling AS	Drammen	80 %	97 443	7 319	88 000
Union Parkering AS	Drammen	100 %	104 060	1 936	99 960
Brakerøya Næringspark AS	Drammen	80 %	2 238	-38	32
Union Sør AS	Drammen	100 %	3 199	2 070	2 322
Øvre Eikervei 14 AS	Drammen	100 %	2 734	380	55 434
Moen Bolig AS	Drammen	100 %	30	-1 418	3 877
Grønland 1 Kontor AS	Drammen	100 %	518	988	30
Balanseført verdi 31.12.					379 931

Felleskontrollert virksomhet	Forretningskontor	Eier-/ stemmeandel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Morselskapet					
Union Geoenergi AS	Drammen	50 %	547	-369	0
Konsernet					
Union Geoenergi AS	Drammen	50 %	547	-369	0



This is sealed with a
of the document

D: DABRREG-68-126A845D 2020-06-05



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 3 Fordringer og gjeld

(beløp i NOK 1.000)

Morselskapet			Konsernet	
2019	2020	Kundefordringer	2020	2019
5 860	6 740	Kundefordringer til pålydende	3 979	7 629
-883	-207	Avsetning til tap på kundefordringer	-429	-883
4 977	6 533	Kundefordringer i balansen	3 550	6 746

Morselskapet			Konsernet	
2019	2020	Fordringer med forfall senere enn ett år	2020	2019
127 359	85 388	Fordringer mot selskaper i samme konsern	0	0
127 359	85 388	Sum	0	0

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

(beløp i NOK 1.000)

Morselskapet	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern m.v.	4 428	1 141	17 412	136 974
Felles kontrollert virksomhet	109	94	1 294	1 233
Sum	4 537	1 234	18 706	138 207

	Kortsiktig gjeld	
	2020	2019
Foretak i samme konsern m.v.	2 382	2 117
Sum	2 382	2 117

Note 5 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

(beløp i NOK 1.000)

Morselskapet			Konsernet	
2019	2020	Bundne bankinnskudd	2020	2019
0	40 004	Depositt "Portalen"	40 004	0
734	724	Skattetrekksmidler	724	734
		Trekkrettigheter		
0	126 112	Ubenyttet kreditt byggelån	126 112	0
30 000	26 651	Ubenyttet kassekreditt	26 651	30 000



This file is a digital document
The seal is a guarantee for the authenticity of the document

Document ID

27.12.2020 16:38:00



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 6 Pantelån / byggelån / pantssettelse (beløp i NOK 1.000)

Morselskap

Pantelån	Forfall	2020	2019
Pantelån kvartal 10	2021	99 788	99 788
Pantelån Brodahlbygget	2023	35 000	34 400
Pantelån Øvre Eikervei 14 AS	2022	49 600	49 600
Sum		184 388	183 788

Kassekreditt / byggelån

Byggelån - "Portalen"	163 888	30 000
Sum	163 888	30 000

TOTAL **348 276** **213 788**

Balansført verdi av pantsatte eiendeler

Bygninger og tomter	177 812	38 499
Aksjer i datterselskaper	379 931	307 674
Fordringer på datterselskaper	21 840	138 115
Sum	579 584	484 288

Morselskapets lån og kassekreditt har også pant i aktiva til datterselskapene Grønland 41 AS, Grønland 38 AS, Union Parkering AS og Øvre Eikervei 14 AS.

Union eiendomsutvikling har gitt følgende pro rata selvskylderkausjoner:

Moen Bolig AS AS - TNOK 40 500
Svanegangen Utvikling AS - TNOK 40 000

Konsernet

I tillegg til lån i morselskapet er det pantelån i datterselskapene:	Forfall	2020	2019
Svelvikveien 81-87 AS	2022	21 750	21 750
Grønland 1 Kontor AS	2022	154 000	154 000
Svanegangen Utvikling AS	2023	107 580	107 874
Union Parkering AS	2024	13 500	14 500
Moen Bolig AS	2021	40 250	40 250
Sum		337 080	338 374

Pantlån / gjeld

Pantelån konsern	521 468	522 162
Kassekreditt / byggelån konsern	163 888	30 000
Sum	685 356	552 162

Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Bygninger, anlegg og tomter	869 298	785 551
Sum	869 298	785 551

Rentesikring

For å sikre seg mot svingninger i rentemarkedet og for å diversifisere renterisiko over tid har selskapet inngått løpende avtaler om rentesikringer.

	Beløp	Start dato	Forfalledato	Markedsverdi	Betaler	Mottar
Renteswap	106 250	29.01.2016	29.01.2021	-572	2,53 %	3 mnd nibor
Renteswap	150 000	01.02.2021	01.02.2028	-3 311	1,39 %	3 mnd nibor





Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 7 Egenkapital

(beløp i NOK 1.000)

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Sum
Egenkapital 01.01.	43 934	332 130	376 066
Årets resultat	0	2 896	2 896
Egenkapital 31.12.	43 934	335 028	378 962

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritets-Interesser	Sum
Egenkapital 01.01.	43 934	343 474	2 492	389 900
Kapitalinnskudd	0	0	17 600	17 600
Årets resultat	0	2 655	1 632	4 287
Egenkapital 31.12.	43 934	346 128	21 724	411 787

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 43 933 896 består av 1 000 aksjer á kr. 43 933,896.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Aspelin Ramm Eiendom AS	490	49,0 %	49,0 %
Selvaag Eiendom AS	490	49,0 %	49,0 %
Vedal AS	20	2,0 %	2,0 %
Totalt antall aksjer	1 000	100,0 %	100,0 %



the seal is a guarantee for the

BRØNNØYSUNDREGISTRERTE 45 11 24 381



Union Elendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 9 Skatt

(beløp i NOK 1.000)

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet		Midlertidige forskjeller	Konsernet	
2019	2020		2020	2019
-1 377	-1 409	Driftsmidler inkl. goodwill	241 159	335 620
12 800	10 240	Gevinst og tapskonto	346 561	366 294
0	0	Bolig under oppføring	123 280	0
-3 383	-2 707	Fordringer	-2 707	-3 383
-112	-777	Avsetning	77	0
-1 144	-1 144	Rentefradrag til fremføring	-1 537	-112
0	-90	Regnskapsmessig uopptjent inntekt	-90	0
0	0	Tilvirkningskontrakter	0	-394
6 784	4 112	Netto midlertidige forskjeller	706 742	698 025
0	0	Underskudd til fremføring	-21 282	-16 878
6 784	4 112	Grunnlag for utsatt skatt	685 459	681 147
1 493	905	22% Utsatt skatt	150 801	149 852
252	252	Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	-22 656	-25 058
1 744	1 156	Utsatt skatt i balansen	128 143	124 794

Begrunnelsen for at utsatt skattefordel ikke er balanseført er at historiske resultater skaper tvil om at framtidige skattepliktige overskudd vil være tilstrekkelige til å utnytte skattefordelen.

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

2019	2020		2020	2019
124 623	3 733	Grunnlag for betalbar skatt	8 773	252 338
-135 769	69	Resultat før skattekostnad	81	4 037
-11 146	3 803	Permanente forskjeller	8 854	256 375
3 006	0	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	8 716	-525 497
	2 672	Endring i midlertidige forskjeller		
0	0	Endring i forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	0	0
0	0	Effekt salg netto presenterte driftsmidler		147 780
-8 140	6 475	Endring i midlertidige forskjeller ikke resultatført	-8 404	125 531
10 848	-2 381	Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet	9 166	4 188
		+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-2 382	7 053
2 707	4 093	Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	6 784	11 241

Morselskapet		Fordeling av skattekostnaden	Konsernet	
2019	2020		2020	2019
596	1 424	Betalbar skatt	1 489	2 473
0	0	For mye, for lite avsatt i fjor	-302	0
596	1 424	Sum betalbar skatt	1 186	2 473
-661	-588	Endring i utsatt skatt	3 351	115 477
0	0	Endring utsatt skatt som følge av endret skattesats	0	0
0	0	Endring utsatt skatt ikke resultatført	0	-28 484
0	0	Skatt selskap solgt	0	0
0	0	Andre endringer	-51	0
-66	837	Skattekostnad	4 486	89 466
-0,1 %	22,4 %	Skattekostnad i prosent av resultat før skatt	51 %	35,5 %



This file sealed with a digital signature
The seal is a guarantee for the document's integrity

Document ID
DBDA8667



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

2019	2020		2020	2019
		Avstemning av årets skattekostnad		
124 623	3 733	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	8 773	252 338
27 417	821	Beregnet skatt	1 930	55 514
0	837	Skattekostnad i resultatregnskapet	-4 486	-89 466
27 417	-15	Differanse	-2 556	-33 951
		Differansen består av følgende:		
-29 869	15	Skatt av permanente forskjeller	18	928
0	0	Endring utsatt skatt som følge av endret skattesats	0	-
2 452	0	Andre forskjeller, herunder endring nettoført utsatt skatt	2 538	33 023
-27 417	15	Sum forklart differanse	2 556	33 951
		Betalbar skatt i balansen		
596	1 424	Betalbar skatt i skattekostnaden	1 489	2 473
-466	-524	Skattevirkning av konsernbidrag	0	0
130	900	Betalbar skatt i balansen	1 489	2 473



is sealed with a digital signature
the seal is a guarantee for the authenticity

Document 1
AR506864 A: 50122 70



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 10 Driftsinntekter

(beløp i NOK 1.000)

Både for selskap og konsern er driftsinntektene geografisk begrenset til Drammen kommune.

Salgsinntekter

Morselskapet		Fordeling på virksomhetsområder	Konsernet	
2019	2020		2020	2019
544	359	Geoenergi	359	544
3 780	8 133	Honorar forvaltning/drift og andre inntekter	6 806	2 722
4 324	8 492	Sum	7 165	3 266

Leieinntekter

Morselskapet			Konsernet	
2019	2020		2020	2019
2 576	1 635	Næringsbygg	34 650	39 781
9 269	6 746	Parkering	18 315	20 297
11 845	8 381	Sum	52 965	60 078

Note 11 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

(beløp i NOK 1.000)

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2019	2020		2020	2019
12 887	12 670	Lønninger	12 670	12 886
2 011	1 797	Arbeidsgiveravgift	1 797	2 011
964	959	Pensjonskostnader	959	964
747	634	Andre ytelser	634	747
16 608	16 060	Sum	16 060	16 608

13	14	Gjennomsnittlig antall årsverk i regnskapsåret har vært	14	13
----	----	---	----	----

Selskapet har en kollektiv obligatorisk tjenestepensjon i form av en innskuddsbasert ordning for alle ansatte. Ordningen dekker mer enn lovens minstekrav.

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	2 139	0
Bonus	500	0
Pensjon	103	0
Annen godtgjørelse	18	0

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Det foreligger en bonusavtale med Administrerende direktør som fastsettes av styret hvert år.



IS is a digital signature
The sea is a guarantee for the authenticity
of the document

Document ID
40BDARRFC

BRDP



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Kostnadsført godtgjørelse til revisor

Morselskapet

	2020	2019
Lovpålagt revisjon	137	224
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	40	40
Annen bistand (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	103	74
Sum	281	339

Konsernet

	2020	2019
Lovpålagt revisjon	462	733
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	133	221
Annen bistand (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	238	0
Bistand knyttet til ekspropriasjon	83	348
Bistand relatert til fusjon	61	0
Sum	978	1 302

Note 12 Transaksjoner med nærstående parter (beløp i NOK 1.000)

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 8, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 3.

Transaksjoner med nærstående parter:	Morselskap	Konsern
a) Salg av tjenester		
Salg av tjenester:		
- Datterselskap	5 062	0
- Tilknyttet selskap	0	0
b) Kjøp av varer og tjenester		
Kjøp av varer:		
- Datterselskap	0	0
- Tilknyttet selskap	0	0
c) Finansposter		
- Renteinntekter fra datterselskap	3 434	0
- Rentekostnader fra datterselskap	816	0

Note 13 Miljø

Selskapet har ingen kjente langsiktige miljøforpliktelser, og det er ikke satt av midler til framtidige tiltak. Selskapet er ikke pålagt bøter eller noen form for pålegg.

Note 14 Egenregiprosjekter

Leiligheter i prosjektet Svanegangen er i 2020 bokført etter prinsipp om egenregiprojektet i regnskapet med inntekte- og kostnadsføring for en andel av prosjektresultatet basert på en salgsgrad på 68 %, fullføringsgrad på 13,4 % pr 31.12.2020 og en antatt margin. Fullføringsgraden er basert på påløpte kostnader sett opp mot estimerte totalkostnader. Andre fordringer inkluderer MNOK 77,9 for solgte boliger (resultatførte prosjektinntekter), resultatførte prosjektkostnader utgjør mnok 65,9. Annen kortsiktig gjeld inkluderer MNOK 46,5 i mottatte forskudd fra boligsalg og MNOK 10 påløpte prosjektkostnader

	Boliger under oppføring
Anskaffelskost 01.01.2020	-
Tilgang fra anlegg under utførelse	23 090
Tilgang fra tomte	113 921
Årets tilgang	94 760
Resultatført kostnader	-65 936
Balansført verdi 31.12.	165 834



sealed with digital signature
The seal is a guarantee for the authenticity of the document