



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 768 108
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNION EIENDOMSKAPITAL UREF AS
Forretningsadresse: v/Union Eiendomskapital AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
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: 26.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Honorarinntekter	1	97 880 460	81 458 330
Sum inntekter		97 880 460	81 458 330
Kostnader			
Innkjøp av tjenester		1 104 055	1 275 973
Lønnskostnad	2, 3	54 592 468	33 515 674
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	11 744	264 366
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3, 5	25 504 130	23 889 893
Sum kostnader		81 212 397	58 945 906
Driftsresultat		16 668 062	22 512 423
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	6	1 339 302	1 592 721
Sum finansinntekter		1 339 302	1 592 721
Annen finanskostnad		124 558	5 780
Sum finanskostnader		124 558	5 780
Netto finans		1 214 744	1 586 941
Resultat før skattekostnad		17 882 806	24 099 364
Skattekostnad	7	4 581 367	6 155 983
Årsresultat		13 301 439	17 943 381
Årsresultat etter minoritetsinteresser		13 301 439	17 943 381
Totalresultat		13 301 439	17 943 381
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til utbytte		10 000 000	10 000 000
Avgitt konsernbidrag		996 340	1 836 193



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Avsatt til annen egenkapital		2 305 099	6 107 188
Sum overføringer og disponeringer	8	13 301 439	17 943 381



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Sum immaterielle eiendeler	4		
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	18 595	30 339
Sum varige driftsmidler		18 595	30 339
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	44 053 431	42 407 524
Investeringer i tilknyttet selskap		44 500	44 500
Sum finansielle anleggsmidler		44 097 931	42 452 024
Sum anleggsmidler		44 116 526	42 482 364
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	3 374 959	139 956
Andre kortsiktige fordringer	6	2 185 847	1 153 959
Fordring på foretak i samme konsern	6	3 397 715	1 613 640
Sum fordringer		8 958 520	2 907 555
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	10 252 240	8 854 940
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 252 240	8 854 940
Sum omløpsmidler		19 210 760	11 762 495
SUM EIENDELER		63 327 287	54 244 859

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 11	100 000	100 000
Overkurs	8		
Annen innskutt egenkapital	8	20 054 293	20 054 293
Sum innskutt egenkapital		20 154 293	20 154 293
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 665 442	6 360 343
Sum opptjent egenkapital		8 665 442	6 360 343
Sum egenkapital	8	28 819 735	26 514 636
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	189 471	228 784
Sum avsetninger for forpliktelser		189 471	228 784
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum langsiktig gjeld		189 471	228 784
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	6	11 457 517	7 838 228
Leverandørgjeld	6	74 390	360 681
Betalbar skatt	7	4 339 661	5 745 432
Skyldige offentlige avgifter		6 516 513	3 557 098
Utbytte		10 000 000	10 000 000
Annen kortsiktig gjeld selskap samme konsern	6	1 930 000	
Sum kortsiktig gjeld		34 318 081	27 501 439
Sum gjeld		34 507 552	27 730 223
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 327 287	54 244 859



UNION Eiendoms kapital UREF AS

Årsregnskap pr. 31.12.24



UNION Eiendomskapital UREF AS

Årsberetning 2024

Virksomhetens art

Selskapets virksomhet er å være forvalter av alternative investeringsfond og annen virksomhet som står i sammenheng med dette. Selskapet er lokalisert i Oslo. Selskapet er forvalter av eiendomsfondene UNION Real Estate Fund, UNION Real Estate Fund II, UNION Real Estate Fund III, UNION Real Estate Fund IV og UNION Core Plus Fund I inklusiv noen ko-investeringsfond, som alle er tillatt markedsført som alternative investeringsfond (AIF).

Utvikling i resultat og stilling

Gjennom 2024 har selskapet fortsatt utviklet virksomheten og forvaltningen av AIF'ene. 2024 ble et bedre år enn 2023 for de fleste eiendomsaktører med tanke på verdiutvikling i porteføljene. Transaksjonsmarkedet var fortsatt rolig, men klart bedre enn året før, både med tanke på volum og antall transaksjoner. I 2024 har selskapet på vegne av AIF'ene gjennomført kjøp og salg av 6 (11) eiendommer til en brutto eiendomsverdi på kr 0,9 mrd på 100 % basis. Selskapet har i 2024 hatt fokus på salg i UNION Real Estate Fund II, og kjøp i UNION Real Estate Fund IV.

Selskapet hadde en omsetning i 2024 på kr 97,9 mill, mot kr 81,5 mill i 2023. Økningen er drevet av noe høyere forvaltningsgodtgjørelse. Selskapet fikk et årsresultat i 2024 på kr 13,3 mill, sammenlignet med kr 17,9 mill i 2023. Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet:

Avsatt til utbytte	kr	10 000 000
Avsatt til konsernbidrag	kr	996 340
Avsatt til annen egenkapital	kr	2 305 099

Totale eiendeler i selskapets balanse var kr 63,3 mill (kr 54,2 mill). Av disse utgjorde lån til foretak i samme konsern kr 44,1 mill (kr 42,4 mill), og bankbeholdning kr 10,3 mill (kr 8,9 mill). Selskapets likvide midler er plassert i bank og vurderes å ha lav risiko. Selskapet har ikke langsiktig rentebærende gjeld til bank og kredittinstitusjoner. Selskapets evne til egenfinansiering av drift og investeringer anses god.

Selskapets egenkapital pr 31.12.2024 var kr 28,8 mill sammenlignet med kr 26,5 mill. pr 31.12.2023. Dette gir en egenkapitalprosent på 45,5% (48,9%).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde kr 4,8 mill (kr 18,0 mill). Kontantstrømmen fra de operasjonelle aktivitetene er hovedsakelig resultat fra forvaltningen. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var kr 0,0 mill (kr -0,2 mill). Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med kr -3,4 mill (kr -19,5 mill) primært knyttet til utbetaling av utbytte og innbetaling av kortsiktig gjeld.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Selskapet tar ikke finansielle posisjoner, og selskapets likviditet er til enhver tid innestående på bankkonto. Det er således liten finansiell risiko knyttet til selskapets virksomhet.

Likviditetsrisiko

Selskapets likviditet vurderes som god og således likviditetsrisikoen som liten. Det er ikke truffet beslutninger i selskapets virksomhet som forventes å endre dette.

Kreditrisiko

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses lav. Det er ikke inngått avtaler om motregning.



UNION Eiendomskapital UREF AS

Årsberetning 2024

Fremtidig utvikling

Styret har gjort risikovurdering av selskapets virksomhet på bakgrunn av samfunnspåvirkninger. Uroligheter i verden, internasjonale makroforhold, inflasjon, og endrede renter er hendelser som kan påvirke aktiviteten til selskapet. Per tidspunkt for godkjenning av regnskapet er ikke dette forhold som endrer selskapets fremtidige utvikling. Selskapet har tilfredsstillende likviditet og vurderer at det pr. dato for signering av balansen ikke er større risiko for fortsatt drift enn tidligere.

Selskapet vil som forvalter av alternative investeringsfond være eksponert for makroøkonomiske konjunkturer generelt og verdiutviklingen på næringsseiendom spesielt. De viktigste verdidriverne er markedsutviklingen og verdiendringer av næringsseiendom, samt de avkastningskrav som legges til grunn av investorer i markedet for næringsseiendom. På grunn av generell usikkerhet i markedet har tilgangen til kapital for nye investeringer innen næringsseiendom vært lavere gjennom 2023 og 2024 enn foregående år. Det økte rentenivået gjennom 2022 og 2023 har vært en vesentlig faktor til dette. Inflasjonen både i Norge og internasjonalt er fallende, renteøkningen og yeldoppgangen har stanset, og det er tegn som tyder på fallende renter og yeldnedgang. Den videre utviklingen av rentenivå og verdsettelse i markedet oppleves mindre usikker, og selskapet forventer at 2025 vil kunne bli et tilfredsstillende år når det gjelder investering i, og forvaltning av næringsseiendom. Styret i selskapet er langsiktig positiv til eiendomsmarkedet. Selskapet forventer å ha et godt grunnlag for å skape avkastning for investorene i de AIF'ene som forvaltes.

Bærekraft og samfunnsansvar

Selskapet tar som forvalter og utvikler av næringsseiendom samfunnsansvar blant annet ved å redusere utslipp, energieffektivisere bygg, og velge bærekraftige løsninger. Bærekraftsmål settes og integreres i selskapets kjerneprosesser, herunder bærekraftsrisiko i investeringsbeslutninger. Selskapet har skrevet under på «Eiendomssektorens veikart mot 2050» og tar sammen med Grønn Byggallianse klimaavtalen fra Paris (COP 21) på alvor. Fondene som markedsføres i 2025 vil klassifiseres som «lysegrønne fond», dvs at det i forvaltningen av disse fondene skal gjøres beslutninger som fremmer sosial og/eller miljømessig egenskaper ved investeringene. Selskapets virksomhet er ikke av en slik karakter at det forurenser det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende virksomheter.

Åpenhetsloven trådte i kraft 1. juli 2022, og skal fremme virksomheters respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, samt sikre allmenheten tilgang på informasjon. Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger jfr. åpenhetsloven § 5 er gjort tilgjengelig på virksomhetens hjemmeside - <https://union.no/>.

Likestilling og HMS

Arbeidsmiljøet i selskapet anses som godt og det har ikke vært ansett nødvendig å iverksette spesielle tiltak. Totalt sykefravær siste år har vært under 2%. Det har ikke vært skader eller ulykker på arbeidsplassen.

I selskapet er det totalt 23 ansatte, 5 kvinner og 18 menn. Styret består av 1 kvinne og 4 menn. UNION Eiendomskapital UREF vektlegger mangfold og målsettingen er innarbeidet i konsernets rekrutteringsprosedyrer. Styrets vurdering er at selskapet ikke diskriminerer verken på grunnlag av kjønn, etnisitet eller andre faktorer. Ansattgoder, som fleksibel arbeidstid, full lønn ved sykdom og foreldrepermisjon uavhengig av Folketrygdens begrensninger, er viktige tiltak i arbeidet med likestilling. Selskapet tilstreber arbeidsmetoder som sikrer gode arbeidsforhold med krav til helse, miljø og sikkerhet.

Andre forhold

Selskapet har ingen særskilte forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Det er i morselskapet UNION Gruppen AS tegnet styreansvarsforsikring for daglig leder og styremedlemmer i konsernet med datterselskaper, samt medlemmer av ledelsen og tidligere, nåværende eller fremtidig ansatt i konsernet som kan pådra seg et selvstendig ledelsesansvar, med en forsikringssum på kr 100 mill.



UNION Eiendomskapital UREF AS

Årsberetning 2024

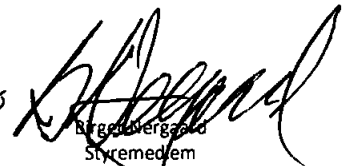
Fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2024 er utarbeidet i samsvar med dette.

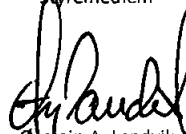
Oslo, den 26.03.2025


Bjørn Henningsen
Styrets leder


Heidi Sørensen Austbø
Styremedlem


Birgitte Bergsjø
Styremedlem


Fabian Stang
Styremedlem


Øystein A. Landvik
Styremedlem


Lars Even Moe
Daglig leder



UNION Eiendomskapital UREF AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Honorarinntekter	1	97 880 460	81 458 330
Sum driftsinntekter		97 880 460	81 458 330
Innkjøp av tjenester		1 104 055	1 275 973
Lønnskostnad	2, 3	54 592 468	33 515 674
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	11 744	264 366
Annen driftskostnad	3, 5	25 504 130	23 889 893
Sum driftskostnader		81 212 397	58 945 906
Driftsresultat		16 668 062	22 512 423
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	6	1 339 302	1 592 721
Annen finanskostnad		-124 558	-5 780
Resultat av finansposter		1 214 744	1 586 941
Resultat før skattekostnad		17 882 806	24 099 364
Skattekostnad	7	-4 581 367	-6 155 983
Årsresultat		13 301 439	17 943 381
Overføringer			
Avsatt til utbytte		10 000 000	10 000 000
Avsatt konsernbidrag		996 340	1 836 193
Avsatt til annen egenkapital		2 305 099	6 107 188
Sum overføringer	8	13 301 439	17 943 381



UNION Eiendomskapital UREF AS

Balanse

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	18 595	30 339
Sum varige driftsmidler		18 595	30 339
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	44 053 431	42 407 524
Investeringer i tilknyttet selskap		44 500	44 500
Sum finansielle anleggsmidler		44 097 931	42 452 024
Sum anleggsmidler		44 116 526	42 482 364
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	9	3 374 959	139 956
Andre kortsiktige fordringer	6	2 185 847	1 153 959
Fordring på foretak i samme konsern	6	3 397 715	1 613 640
Sum fordringer		8 958 520	2 907 555
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	10 252 240	8 854 940
Sum omløpsmidler		19 210 760	11 762 495
Sum eiendeler		63 327 287	54 244 859



UNION Eiendoms kapital UREF AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 11	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	8	20 054 293	20 054 293
Sum innskutt egenkapital		20 154 293	20 154 293
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 665 442	6 360 343
Sum opptjent egenkapital		8 665 442	6 360 343
Sum egenkapital	8	28 819 735	26 514 636



UNION Eiendoms kapital UREF AS

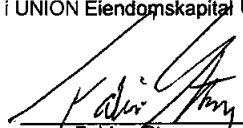
Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	189 471	228 784
Sum avsetning for forpliktelser		189 471	228 784
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	74 390	360 681
Betalbar skatt	7	4 339 661	5 745 432
Skyldige offentlige avgifter		6 516 513	3 557 098
Annen kortsiktig gjeld	6	11 457 517	7 838 228
Utbytte		10 000 000	10 000 000
Annen kortsiktig gjeld selskap samme konsern	6	1 930 000	0
Sum kortsiktig gjeld		34 318 081	27 501 439
Sum gjeld		34 507 552	27 730 223
Sum egenkapital og gjeld		63 327 287	54 244 859

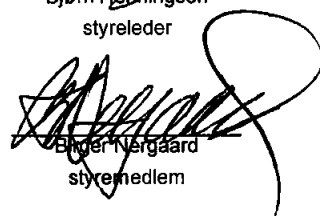
Oslø, 26 / 3 - 2025

Styret i UNION Eiendoms kapital UREF AS



Bjørn Henningsen
styreleder


Fabian Stang
styremedlem


Øystein Arnulf Landvik
styremedlem


Birger Nergaard
styremedlem


Lars Even Moe
daglig leder


Heidi Sørensen Austbø
styremedlem



UNION Eiendomkapital UREF AS

Kontantstrømoppstilling

	2024	2023
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	17 882 806	24 099 364
Periodens betalte skatt	(5 745 432)	(793 882)
Ordinære avskrivninger	11 744	264 366
Endring i kundefordringer	(3 354 050)	(125 665)
Endring i leverandørgjeld	(286 291)	(3 719 176)
Endring i andre tidsavgrensingsposter	(3 666 611)	(1 743 967)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	4 842 167	17 981 040
Kontantstrøm fra investeringaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varig driftsmiddel	0	(241 539)
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringaktiviteter	0	(241 539)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	7 587 022	0
Utbetaling av utbytte	(10 000 000)	(10 000 000)
Innbetaling på andre lånefordringer	0	23 838 254
Utbetalinger på andre lånefordringer	(1 031 888)	0
Utbetalinger ved nedbetalinger av kortsiktig gjeld	0	(33 351 373)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(3 444 866)	(19 513 119)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	1 397 300	(1 773 618)
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	8 854 940	10 628 557
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	10 252 240	8 854 940



UNION Eiendoms kapital UREF AS

Noter 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som tjenesten leveres.

Ved salgssavtale 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/skattefordel. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 25 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. 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.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, er oppført netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag og skatt på mottatt konsernbidrag som føres til reduksjon av kostpris eller direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen.

Utsatt skatt beregnes med nominell verdi.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.



UNION Eiendomskapital UREF AS

Noter 2024

Immaterielle eiendeler

Utgifter til andre immaterielle eiendeler balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseført utvikling avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Pensjoner

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene klassifiseres som lønns- og personalkostnader. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note 1 Salgsinntekter

Pr. virksomhetsområde	2024	2023
Forvaltningshonorar	66 486 486	63 380 045
Prosjekthonorar	8 648 183	6 427 084
Suksesshonorar	2 213 500	3 243 495
Utleiehonorar	13 765 661	3 678 851
Kjøpshonorar	0	0
Overdragelse av virksomhet	0	0
Timer / Prosjekter	172 550	181 200
Andre honorarer	6 594 079	4 547 655
Sum	97 880 460	81 458 330
Pr. geografisk marked		
Norge	97 880 460	81 458 330
Sum	97 880 460	81 458 330



UNION Eiendomskapital UREF AS

Noter 2024

Note 2 Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har plikt til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har opprettet en tjenestepensjon som oppfyller lovens krav. Det er 24 personer som er omfattet av selskapets pensjonsordning.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse

Lønnskostnader	2024	2023
Lønn	31 108 165	10 831 629
Arbeidsgiveravgift	4 639 627	6 856 331
Finansskatt	1 482 897	2 017 473
Pensjonskostnader	3 161 857	2 959 468
Andre ytelser	788 851	759 695
Viderebelastet lønn fra konsernselskaper	13 411 072	10 091 079
Sum	54 592 468	33 515 674

Selskapet har i 2024 sysselsatt 20 årsverk.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1 556 563	262 500
Pensjonskostnader	91 139	0
Annen godtgjørelse	89 923	0
Sum	1 737 625	262 500

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter. Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelse som utgjør mer enn 5% av selskapets egenkapital.

Godtgjørelse til revisor

Lovpålagt revisjon	181 100
Attestasjonstjenester	76 500
Andre tjenester	32 050
Sum honorar til revisor	289 650

Kostnadsført revisjonshonorar inkluderer forholdsmessig inngående merverdiavgift.



UNION Eiendoms kapital UREF AS

Noter 2024

Note 4 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Maskiner og inventar	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	779 890	779 890
Tilgang kjøpte immaterielle eiendeler	0	0
Avgang solgte immaterielle eiendeler	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	779 890	779 890
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-761 295	-761 295
Balanseført verdi 31.12	18 595	18 595
Årets avskrivninger	11 744	11 744
Forventet økonomisk levetid	3 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Note 5 Transaksjoner med nærstående

Selskapet er indirekte kontrollert av UNION Gruppen AS som eier 93,0 % av UNION Eiendoms kapital AS. Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 3, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 6.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:	2024	2023
a) Salg av tjenester og viderefakturerings		
Salg av tjenester:		
- Til søsterselskap	-6 566 496	-4 485 750
Sum av salg og varer og tjenester	-6 566 496	-4 485 750
b) Kjøp av tjenester og viderefakturerings		
Kjøp av tjenester:		
- Fra mor- og søsterselskap	33 793 350	28 960 806
Sum kjøp av varer og tjenester	33 793 350	28 960 806



UNION Eiendomskapital UREF AS

Noter 2024

Note 6 Konsernopplysninger

UNION Eiendomskapital UREF AS er datterselskap av UNION Eiendomskapital AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet for UNION Gruppen AS kan mottas fra morselskapets kontor.

Mellomværende med konsernselskap	2024	2023
Langsiktig fordring på selskap i samme konsern	44 053 431	42 407 524
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	119 048	1 613 640
Kortsiktig gjeld - avsatt utbytte	-10 000 000	-10 000 000
Kortsiktig gjeld på selskap i samme konsern	-1 930 000	0
Kortsiktig gjeld - avsatt konsernbidrag	-1 277 359	-2 354 093
Leverandørgjeld på selskap i samme konsern	0	0

Selskapet har ikke gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Konsernrenter	2024	2023
Inntekter	1 027 855	1 019 106
Kostnader	0	0

DNB har pantsatt fordringer til fordel for konsernkontoordning i morselskapet.



UNION Eiendomskapital UREF AS

Noter 2024

Note 7 Skatt

	2024	2023
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4 620 680	6 263 332
Endring i utsatt skatt	-39 313	-107 349
Skattekostnad ordinært resultat	4 581 367	6 155 983

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	17 882 806	24 099 364
Permanente forskjeller	442 665	524 563
Endring i midlertidige forskjeller	157 249	429 399
Avgitt konsernbidrag	-1 124 076	-2 071 602
Skattepliktig inntekt	17 358 644	22 981 724

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4 620 680	6 263 332
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-281 019	-517 900
Sum betalbar skatt i balansen	4 339 661	5 745 432

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	17 882 806	24 099 364
Beregnet skatt av resultat før skatt	4 470 701	6 024 841
Skatteeffekt av permanente forskjeller	110 666	131 141
Sum	4 581 367	6 155 981
Effektiv skattesats	25,6 %	25,5 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-201 584	-284 203	-82 618
Gevinst – og tapskonto	959 470	1 199 338	239 868
Sum	757 886	915 135	157 249
Grunnlag for utsatt skatt	757 886	915 135	157 249
Utsatt skatt (25 %)	189 471	228 784	39 312



UNION Eiendoms kapital UREF AS

Noter 2024

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01.2024	100 000	20 054 293	6 360 343	26 514 636
Årets resultat	0	0	13 301 439	13 301 439
Avsatt utbytte	0	0	-10 000 000	-10 000 000
Avsatt konsernbidrag	0	0	-996 340	-996 340
Egenkapital pr. 31.12.2024	100 000	20 054 293	8 665 442	28 819 735

Note 9 Kundefordringer

Kundefordringer består i all hovedsak av fordringer på fond som selskapet er forvalter for.

Kundefordringer er ikke tapsutsatt og det er ikke avsatt for tap.

Selskapet har ingen fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt.

Note 10 Bankinnskudd og trekkrettigheter

	2024	2023
Bundne bankinnskudd		
Bundne bankinnskudd (skattetrekk)	1 146 392	1 358 551
Annen bunden kapital	0	0

Note 11 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 Eiendoms kapital AS	1 000	100 %
Totalt antall aksjer	1 000	100 %

Styreleder Bjørn Henningsen og styremedlemmene Lars Even Moe og Øystein Landvik har indirekte eierskap i selskapet gjennom UNION Eiendoms kapital AS' morselskap UNION Gruppen AS.



UNION Eiendomskapital UREF AS

Noter 2024

Note 12 Kapitaldekning

	2024	2023
Ansvarlig kapital		
Innskutt kapital	20 154 293	20 154 293
Annen egenkapital/(udekket tap)	8 665 442	6 360 343
Immaterielle aktive (inkl. utsatt skattefordel)	0	0
Startkapital/ansvarlig kapital	28 819 735	26 514 636

Minstekrav til startkapital	1 474 375	1 405 000
------------------------------------	------------------	------------------

Minstekravet til starkapital på EUR 125 000, jf. Lov om forvaltning av alternative investeringsfond, er omregnet til NOK ved bruk av kurs pr 31.12.

	2024	2023
Beregning av faste kostnader		
Samlet inntekt	97 880 460	81 458 330
(Overskudd)/underskudd før skatt	-17 882 806	-24 099 364
Fullt ut variable vederlag til ansatte	-12 429 973	0
Annen variabel godtgjørelse (distribusjonshonorar)	0	0
Faste kostnader	67 567 681	57 358 965

1) 25% av faste kostnader	16 891 920	14 339 741
----------------------------------	-------------------	-------------------

Forvaltningskapital *)	12 461 399 000	11 682 270 000
Forvaltningskapital overskytende EUR 250 000 000	9 512 649 000	8 872 145 000
0,02% av forvaltningskapital overskytende EUR 250 000 000	1 902 530	1 774 429
2) Sum startkapital og 0,02% av forv.kapital. oversk. MEUR 250	3 376 905	3 179 429

Reelt kapitalkrav (høyeste av 1 og 2)*	16 891 920	14 339 741
---	-------------------	-------------------

Overdekning / (underdekning)	11 927 815	12 174 895
-------------------------------------	-------------------	-------------------

Resultat etter skatt som prosent av forvaltningskapitalen	0,11 %	0,15 %
--	---------------	---------------

*Jf. Lov om forvaltning av alternative investeringsfond § 2-7(1)



UNION Eiendoms kapital UREF AS

Noter 2024

Note 13 Finansiell markedsrisiko

Likviditetsrisiko

Selskapets likviditet er til enhver tid innestående på bankkonto. Selskapet har forutsigbart behov for likviditet, og således vurderes likviditetsrisikoen som lav.

Finansiell markedsrisiko

Selskapets virksomhet er forvaltning av UNION Real Estate Fund II Holding AS, UNION Real Estate Fund III Holding AS, UNION Real Estate Fund IV Holding AS og UNION Core Real Estate Fund Plus Holding AS:

- i) forvaltning av eiendomsfond
- ii) utleie og reforhandling av leie
- iii) prosjektoppfølgning

Selskapet vil gjennom sin virksomhet som forvalter av de nevnte eiendomsfondene være eksponert for effekter knyttet til makroøkonomiske konjunkturer generelt og verdiutvikling på næringseiendom spesielt. De viktigste verdidriverne er markedsutviklingen og verdiendring av næringseiendom, samt de avkastningene som legges til grunn av investorer i markedet for næringseiendom. Markedsrisikoen vurderes som lav.



Til generalforsamlingen i UNION Eiendomskapital UREF AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for UNION Eiendomskapital UREF AS som viser et overskudd på NOK 13 301 439. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316585), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492), RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretreatningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig tilknytning. RSM-nettverket er ikke selv et egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Permeo Dokumentnøkkel: RDK(R)-FZSTP-R328E-KICV-OUTZN-HKDOL





Revisor beretning 2024 for UNION Eiendomskapital UREF AS

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 26. mars 2025
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Peimneo Dokumentnøkkel: RDMIR-FZ5TP-R328E-IXICY-OUTZVN-HKD0L





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."

Lie, Per-Henning Schulz

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-26 14:52:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: RDMR-FZ5TP-R328E-IXICV-OUTZN-HKD0L

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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