



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Honorarinntekter	1	81 458 330	89 390 627
Sum inntekter		81 458 330	89 390 627
Kostnader			
Innkjøp av tjenester		1 275 973	2 467 258
Lønnskostnad	2, 3	33 515 674	55 201 287
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	264 366	212 675
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3, 5	23 889 893	25 509 724
Sum kostnader		58 945 906	83 390 944
Driftsresultat		22 512 423	5 999 682
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 592 721	1 773 343
Sum finansinntekter		1 592 721	1 773 343
Annen finanskostnad	6	5 780	38 858
Sum finanskostnader		5 780	38 858
Netto finans		1 586 941	1 734 485
Ordinært resultat før skattekostnad		24 099 364	7 734 167
Skattekostnad	7	6 155 983	2 070 853
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 943 381	5 663 314
Årsresultat		17 943 381	5 663 314
Årsresultat etter minoritetsinteresser		17 943 381	5 663 314
Totalresultat		17 943 381	5 663 314
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til utbytte		10 000 000	10 000 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avgitt konsernbidrag		1 836 193	4 969 217
Avsatt til annen egenkapital		6 107 188	-9 305 903
Sum overføringer og disponeringer	8	17 943 381	5 663 314



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Sum immaterielle eiendeler	4		
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	30 339	53 169
Sum varige driftsmidler		30 339	53 169
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	42 407 524	47 407 524
Investeringer i tilknyttet selskap		44 500	44 500
Andre langsiktige fordringer			12 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		42 452 024	59 452 024
Sum anleggsmidler		42 482 364	59 505 193
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	139 956	14 291
Andre kortsiktige fordringer	6	1 153 959	2 616 092
Fordring på foretak i samme konsern	6	1 613 640	5 376 121
Sum fordringer		2 907 555	8 006 504
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	8 854 940	10 628 557
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 854 940	10 628 557
Sum omløpsmidler		11 762 495	18 635 060
SUM EIENDELER		54 244 859	78 140 253



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
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		6 360 343	253 155
Sum opptjent egenkapital		6 360 343	253 155
Sum egenkapital	8	26 514 636	20 407 448
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	228 784	336 133
Sum avsetninger for forpliktelser		228 784	336 133
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum langsiktig gjeld		228 784	336 133
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	6	7 838 228	37 221 868
Leverandørgjeld	6	360 681	4 079 857
Betalbar skatt	7	5 745 432	793 882
Skyldige offentlige avgifter		3 557 098	5 301 065
Utbytte		10 000 000	10 000 000
Annen kortsiktig gjeld selskap samme konsern	6		
Sum kortsiktig gjeld		27 501 439	57 396 672
Sum gjeld		27 730 223	57 732 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 244 859	78 140 253



UNION Eiendoms kapital UREF AS

Årsregnskap pr. 31.12.23





UNION Eiendomskapital UREF AS

Årsberetning 2023

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 2023 har selskapet fortsatt utviklet virksomheten og forvaltningen av AIF'ene. Renteutviklingen og yieldoppgangen la en demper på transaksjonsaktiviteten. Med stadig høyere rente og dermed dyrere finansiering, har den lave likviditeten i markedet for næringseiendom fortsatt fra fjoråret. I 2023 har selskapet på vegne av AIF'ene gjennomført kjøp og salg av 11 (21) eiendommer til en brutto eiendomsverdi på kr 4,8 mrd på 100 % basis. Selskapet har i 2023 hatt fokus på kapitalinnhenting til UNION Real Estate Fund IV, og har gjennomført fire investeringer for dette fondet.

Selskapet hadde en omsetning i 2023 på kr 81,5 mill, mot kr 89,4 mill i 2022. Nedgangen er drevet av noe lavere forvaltningsgodtgjørelse. Selskapet fikk et årsresultat i 2023 på kr 17,9 mill, sammenlignet med kr 5,7 mill i 2022. Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet:

Avsatt til utbytte	kr 10 000 000
Avsatt til konsernbidrag	kr 1 836 193
Avsatt til annen egenkapital	kr 6 107 188

Totale eiendeler i selskapets balanse var kr 54,2 mill (kr 78,1 mill). Av disse utgjorde lån til foretak i samme konsern kr 42,4 mill (kr 47,4 mill), og bankbeholdning kr 8,9 mill (kr 10,6 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 31.12.2023 var kr 26,5 mill sammenlignet med kr 20,4 mill. pr 31.12.2022. Dette gir en egenkapitalprosent på 48,9% (26,1%).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde kr 18,0 mill (kr -10,9 mill). Kontantstrømmen fra de operasjonelle aktivitetene er hovedsakelig resultat fra forvaltningen. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med kr -0,2 mill (kr -0,04 mill). Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med kr -19,5 mill (kr -66,6 mill) primært knyttet til utbetaling av utbytte og nedbetaling 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 2023

Fremtidig utvikling

Styret har gjort risikovurdering av selskapets virksomhet på bakgrunn av samfunnspåvirkninger. Uroligheter i verden, internasjonale makroforhold, inflasjon, og økte 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 næringsseidom spesielt. De viktigste verdidriverne er markedsutviklingen og verdiendringer av næringsseidom, samt de avkastningskrav som legges til grunn av investorer i markedet for næringsseidom. På grunn av generell usikkerhet i markedet har tilgangen til kapital for nye investeringer innen næringsseidom vært lavere gjennom 2023 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, og det er tegn som tyder på at renteøkningen og yeldoppgangen har stanset. Den videre utviklingen av rentenivå og verdsettelse i markedet er fortsatt usikker, men selskapet forventer at 2024 ville kunne bli et tilfredsstillende år når det gjelder investering i, og forvaltning av næringsseidom. 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 næringsseidom 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. og Fondene som markedsføres i 2024 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 24 ansatte, 6 kvinner og 18 menn. Styret består av 5 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 Eiendoms kapital UREF AS

Årsberetning 2023

Fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2023 er utarbeidet i samsvar med dette.

Oslo, den 18.03.2024

Bjørn Henningsen
Styrets leder

Jon Erik Brøndmo
Styremedlem

Birger Bergaard
Styremedlem

Fabjan Stang
Styremedlem

Øystein A. Lærdvik
Styremedlem

Lars Even Moe
Daglig leder





UNION Eiendoms kapital UREF AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Honorarinntekter	1	81 458 330	89 390 627
Sum driftsinntekter		81 458 330	89 390 627
Innkjøp av tjenester		1 275 973	2 467 258
Lønnskostnad	2, 3	33 515 674	55 201 287
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	264 366	212 675
Annen driftskostnad	3, 5	23 889 893	25 509 724
Sum driftskostnader		58 945 906	83 390 944
Driftsresultat		22 512 423	5 999 682
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 592 721	1 773 343
Annen finanskostnad	6	-5 780	-38 858
Resultat av finansposter		1 586 941	1 734 485
Resultat før skattekostnad		24 099 364	7 734 167
Skattekostnad	7	-6 155 983	-2 070 853
Årsresultat		17 943 381	5 663 314
Overføringer			
Avsatt til utbytte		10 000 000	10 000 000
Avsatt konsernbidrag		1 836 193	4 969 217
Avsatt til annen egenkapital		6 107 188	-9 305 903
Sum overføringer	8	17 943 381	5 663 314





UNION Eiendomskapital UREF AS

Balanse

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	30 339	53 169
Sum varige driftsmidler		30 339	53 169
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	42 407 524	47 407 524
Investeringer i tilknyttet selskap		44 500	44 500
Andre langsiktige fordringer		0	12 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		42 452 024	59 452 024
Sum anleggsmidler		42 482 364	59 505 193
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	9	139 956	14 291
Andre kortsiktige fordringer	6	1 153 959	2 616 092
Fordring på foretak i samme konsern	6	1 613 640	5 376 121
Sum fordringer		2 907 555	8 006 504
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	8 854 940	10 628 557
Sum omløpsmidler		11 762 495	18 635 060
Sum eiendeler		54 244 859	78 140 253

UNION Eiendomskapital UREF AS

Side 2





UNION Eiendoms kapital UREF AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
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		6 360 343	253 155
Sum opptjent egenkapital		6 360 343	253 155
Sum egenkapital	8	26 514 636	20 407 448

UNION Eiendoms kapital UREF AS

Side 3





UNION Eiendoms kapital UREF AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	228 784	336 133
Sum avsetning for forpliktelser		228 784	336 133
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	360 681	4 079 857
Betalbar skatt	7	5 745 432	793 882
Skyldige offentlige avgifter		3 557 098	5 301 065
Annen kortsiktig gjeld	6	7 838 228	37 221 868
Utbytte		10 000 000	10 000 000
Sum kortsiktig gjeld		27 501 439	57 396 672
Sum gjeld		27 730 223	57 732 805
Sum egenkapital og gjeld		54 244 859	78 140 253

Oslø, 18 / 3 - 2024

Styret i UNION Eiendoms kapital UREF AS

Bjørn Henningsen
styreleder

Øystein Arnulf Landvik
styremedlem

Jon Erik Brøndmo
styremedlem

Birger Nergaard
styremedlem

Fabian Stang
styremedlem

Lars Even Moe
daglig leder





UNION Eiendomkapital UREF AS

Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	24 099 364	7 734 167
Periodens betalte skatt	(793 882)	(20 780 410)
Ordinære avskrivninger	264 366	212 675
Endring i kundefordringer	(125 665)	193 240
Endring i leverandørgjeld	(3 719 176)	(974 239)
Endring i andre tidsavgrensningsposter	(1 743 967)	2 677 500
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	17 981 040	(10 937 067)
Kontantstrøm fra investeringaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varig driftsmiddel	(241 539)	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	(44 500)
Netto kontantstrøm fra investeringaktiviteter	(241 539)	(44 500)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Utbetaling av utbytte	(10 000 000)	(51 797 211)
Innbetaling på andre lånefordringer	23 838 254	57 300 621
Utbetalinger på andre lånefordringer	0	(12 000 000)
Utbetalinger ved nedbetalinger av kortsiktig gjeld	(33 351 373)	(60 123 603)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(19 513 119)	(66 620 193)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	(1 773 618)	(77 601 760)
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	10 628 557	88 230 316
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	8 854 940	10 628 557





UNION Eiendoms kapital UREF AS

Noter 2023

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som tjenesten leveres.

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

Finansinntekter

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/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 Eiendoms kapital UREF AS

Noter 2023

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 regnskapskikk.

Kontantstrømoppstilling

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

Note 1 Salgsinntekter

Pr. virksomhetsområde	2023	2022
Forvaltningshonorar	63 380 045	65 755 173
Prosjekthonorar	6 427 084	12 751 330
Suksesshonorar	3 243 495	-901 928
Utleiehonorar	3 678 851	4 751 106
Kjøpshonorar	0	0
Overdragelse av virksomhet	0	0
Timer / Prosjekter	181 200	1 027 840
Andre honorarer	4 547 655	6 007 106
Sum	81 458 330	89 390 627

Pr. geografisk marked		
Norge	81 458 330	89 390 627
Sum	81 458 330	89 390 627





UNION Eiendoms kapital UREF AS

Noter 2023

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 29 personer som er omfattet av selskapets pensjonsordning.

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

Lønnskostnader	2023	2022
Lønn	10 831 629	31 212 032
Arbeidsgiveravgift	6 856 331	6 617 665
Finansskatt	2 017 473	2 346 690
Pensjonskostnader	2 959 468	2 728 423
Andre ytelser	759 695	385 538
Viderebelastet lønn fra konsernselskaper	10 091 079	11 910 939
Sum	33 515 674	55 201 287

Selskapet har i 2023 sysselsatt 22 årsverk.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1 909 514	262 500
Pensjonskostnader	86 855	0
Annen godtgjørelse	36 557	0
Sum	2 032 926	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	193 407
Attestasjonstjenester	87 200
Andre tjenester	39 359
Sum honorar til revisor	319 966

Kostnadsført revisjonshonorar inkluderer forholdsmessig inngående merverdiavgift.





UNION Eiendoms kapital UREF AS

Noter 2023

Note 4 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Maskiner og inventar	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	538 351	538 351
Tilgang kjøpte immaterielle eiendeler	241 539	241 539
Avgang solgte immaterielle eiendeler	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	779 890	779 890
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-749 550	-749 550
Balansført verdi 31.12	30 339	30 339
Årets avskrivninger	264 366	264 366
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:	2023	2022
a) Salg av tjenester og viderefakturering		
Salg av tjenester:		
- Til søsterselskap	-4 485 750	-6 000 879
Sum av salg og varer og tjenester	-4 485 750	-6 000 879
b) Kjøp av tjenester og viderefakturering		
Kjøp av tjenester:		
- Fra mor- og søsterselskap	28 960 806	31 470 767
Sum kjøp av varer og tjenester	28 960 806	31 470 767





UNION Eiendoms kapital UREF AS

Noter 2023

Note 6 Konsernopplysninger

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

Mellomværende med konsernselskap	2023	2022
Langsiktig fordring på selskap i samme konsern	42 407 524	47 407 524
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	1 613 640	0
Kortsiktig gjeld - avsatt utbytte	-10 000 000	-10 000 000
Kortsiktig gjeld på selskap i samme konsern	0	0
Kortsiktig gjeld - avsatt konsernbidrag	-2 354 093	-6 370 791
Leverandørgjeld på selskap i samme konsern	0	-3 965 563

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

Konsernrenter	2023	2022
Inntekter	1 019 106	1 372 542
Kostnader	0	0

DNB har pantsatt fordringer til fordel for konsernkontoordning i morselskapet.





UNION Eiendoms kapital UREF AS

Noter 2023

Note 7 Skatt

	2023	2022
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	6 263 332	2 195 456
Endring i utsatt skattefordel	-107 349	-124 603
Skattekostnad ordinært resultat	6 155 983	2 070 853
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	24 099 364	7 734 167
Permanente forskjeller	524 563	549 248
Endring i midlertidige forskjeller	429 400	498 409
Avgitt konsernbidrag	-2 071 602	-5 606 296
Skattepliktig inntekt	22 981 724	3 175 528
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	6 263 332	2 195 456
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-517 900	-1 401 574
Sum betalbar skatt i balansen	5 745 432	793 882
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	24 099 364	7 734 167
Beregnet skatt av resultat før skatt	6 024 841	1 933 542
Skatteeffekt av permanente forskjeller	131 141	137 312
Sum	6 155 983	2 070 853
Effektiv skattesats	25,5 %	26,8 %

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-284 203	-154 638	129 565
Gevinst – og tapskonto	1 199 337	1 499 172	299 835
Sum	915 134	1 344 534	429 400
Grunnlag for utsatt skatt	915 134	1 344 534	429 400
Utsatt skatt (25 %)	228 784	336 133	107 350





UNION Eiendoms kapital UREF AS

Noter 2023

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01.2023	100 000	20 054 293	253 155	20 407 448
Årets resultat	0	0	17 943 381	17 943 381
Avsatt utbytte	0	0	-10 000 000	-10 000 000
Avsatt konsernbidrag	0	0	-1 836 193	-1 836 193
Egenkapital pr. 31.12.2023	100 000	20 054 293	6 360 343	26 514 636

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

	2023	2022
Bundne bankinnskudd		
Bundne bankinnskudd (skattetrekk)	1 358 551	2 771 327
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 2023

Note 12 Kapitaldekning

Ansvarlig kapital	2023	2022
Innskutt kapital	20 154 293	20 154 293
Annen egenkapital/(udekket tap)	6 360 343	253 155
Immaterielle aktive (inkl. utsatt skattefordel)	0	0
Startkapital/ansvarlig kapital	26 514 636	20 407 448

Minstekrav til startkapital	1 405 000	1 248 600
------------------------------------	------------------	------------------

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

Beregning av faste kostnader	2023	2022
Samlet inntekt	81 458 330	89 390 627
(Overskudd)/underskudd før skatt	-24 099 364	-7 734 167
Fullt ut variable vederlag til ansatte	0	-19 965 000
Annen variabel godtgjørelse (distribusjonshonorar)	0	0
Faste kostnader	57 358 965	61 691 460

1) 25% av faste kostnader	14 339 741	15 422 865
----------------------------------	-------------------	-------------------

Forvaltningskapital *)	11 682 270 237	3 833 328 672
Forvaltningskapital overskytende EUR 250 000 000	8 872 145 237	1 204 878 672
0,02% av forvaltningskapital overskytende EUR 250 000 000	1 774 429	240 976
2) Sum startkapital og 0,02% av forv.kapital. oversk. MEUR 250	3 179 429	1 489 576

Reelt kapitalkrav (høyeste av 1 og 2)*	14 339 741	15 422 865
---	-------------------	-------------------

Overdekning / (underdekning)	12 174 895	4 984 583
-------------------------------------	-------------------	------------------

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

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





UNION Eiendoms kapital UREF AS

Noter 2023

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.





Verification

Transaction 09222115557513083802

Document

UNION Eiendoms kapital UREF AS_Årsregnskap 2023
Main document
18 pages
Initiated on 2024-03-18 10:24:26 CET (+0100) by Intility
eSign (Ie)
Finalised on 2024-03-19 10:28:40 CET (+0100)

Initiator

Intility eSign (Ie)
esign@intility.no

Signatories

Fabian Stang (FS)
fabian.stang@elden.no

Signed 2024-03-18 13:39:51 CET (+0100)

Jon Erik Brøndmo (JEB)
jonerik@brostad.com

Signed 2024-03-19 10:28:40 CET (+0100)

Birger Nergaard (BN)
birger.nergaard@verdane.com

Signed 2024-03-18 20:18:56 CET (+0100)





Verification

Transaction 09222115557513083802

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Til generalforsamlingen i UNION Eiendomskapital UREF AS

RSM Norge 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 årsregnskapet for UNION Eiendomskapital UREF AS som viser et overskudd på NOK 17 943 381. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2023, 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, 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.

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.

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.

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: 7H8FY-0JFY-788E1-S2JK8-E0ECG-Uf66Y



Revisors beretning 2023 for UNION Eiendomskapital UREF AS

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 avviklet.

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, 19. mars 2024
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7H8FY-0IFTX-788E1-S2JK8-E0ECCG-Uf66Y



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

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-20 16:00:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7H8FY-0IFTX-788E1-S2JK8-E0ECG-UF66Y

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/validator>