



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 233 036  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UNION EIENDOMSKAPITAL AS  
Forretningsadresse: v/Union Gruppen AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Holsing  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 25.04.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	154 778	88 156
<b>Sum kostnader</b>		<b>154 778</b>	<b>88 156</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-154 778</b>	<b>-88 156</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	4, 7	93 316 670	41 291 392
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>93 316 670</b>	<b>41 291 392</b>
Annen finanskostnad	4, 7	1 697 595	782 474
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 697 595</b>	<b>782 474</b>
<b>Netto finans</b>		<b>91 619 075</b>	<b>40 508 918</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>91 464 297</b>	<b>40 420 763</b>
Skattekostnad	3	7 931 310	258 551
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>83 532 987</b>	<b>40 162 212</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>83 532 987</b>	<b>40 162 212</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>83 532 987</b>	<b>40 162 212</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>83 532 987</b>	<b>40 162 212</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		51 797 211	40 000 000
Konsernbidrag		28 202 789	
Overført til (+)/fra (-) annen egenkapital		3 532 987	162 212
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>83 532 987</b>	<b>40 162 212</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	38 942 757	42 141 034
Andre langsiktige fordringer	4		750 203
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>38 942 757</b>	<b>42 891 237</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>38 942 757</b>	<b>42 891 237</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4		
Andre kortsiktige fordringer	4	89 503 451	20 012 997
Konsernfordringer	4	29 288 156	11 977 606
<b>Sum fordringer</b>		<b>118 791 607</b>	<b>31 990 603</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>118 791 607</b>	<b>31 990 603</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>157 734 364</b>	<b>74 881 840</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		13 221 393	9 688 406
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 221 393</b>	<b>9 688 406</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>14 221 393</b>	<b>10 688 406</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	54 407 523	42 407 523
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>54 407 523</b>	<b>42 407 523</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>54 407 523</b>	<b>42 407 523</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		12 188	1 250
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	4	89 093 260	21 784 661
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>89 105 448</b>	<b>21 785 911</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>143 512 971</b>	<b>64 193 434</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>157 734 364</b>	<b>74 881 840</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 317306

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 233 036  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UNION EIENDOMSKAPITAL AS  
Forretningsadresse: v/Union Gruppen AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Holsing  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2022



Organisasjonsnr: 919 233 036  
UNION EIENDOMSKAPITAL AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	154 778	88 156
<b>Sum kostnader</b>		<b>154 778</b>	<b>88 156</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-154 778</b>	<b>-88 156</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	4, 7	93 316 670	41 291 392
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>93 316 670</b>	<b>41 291 392</b>
Annen finanskostnad	4, 7	1 697 595	782 474
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 697 595</b>	<b>782 474</b>
<b>Netto finans</b>		<b>91 619 075</b>	<b>40 508 918</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>91 464 297</b>	<b>40 420 763</b>
Skattekostnad	3	7 931 310	258 551
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>83 532 987</b>	<b>40 162 212</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>83 532 987</b>	<b>40 162 212</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>83 532 987</b>	<b>40 162 212</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>83 532 987</b>	<b>40 162 212</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		51 797 211	40 000 000
Konsernbidrag		28 202 789	
Overført til (+)/fra (-) annen egenkapital		3 532 987	162 212
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>83 532 987</b>	<b>40 162 212</b>



Organisasjonsnr: 919 233 036  
UNION EIENDOMSKAPITAL AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	38 942 757	42 141 034
Andre langsiktige fordringer	4		750 203
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>38 942 757</b>	<b>42 891 237</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>38 942 757</b>	<b>42 891 237</b>

#### Omløpsmidler Varer

##### Fordringer

Kundefordringer	4		
Andre kortsiktige fordringer	4	89 503 451	20 012 997
Konsernfordringer	4	29 288 156	11 977 606
<b>Sum fordringer</b>		<b>118 791 607</b>	<b>31 990 603</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>118 791 607</b>	<b>31 990 603</b>
-------------------------	--	--------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>157 734 364</b>	<b>74 881 840</b>
----------------------	--	--------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		13 221 393	9 688 406
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 221 393</b>	<b>9 688 406</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>14 221 393</b>	<b>10 688 406</b>
------------------------	----------	-------------------	-------------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	54 407 523	42 407 523
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>54 407 523</b>	<b>42 407 523</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>54 407 523</b>	<b>42 407 523</b>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------



<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		12 188	1 250
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	4	89 093 260	21 784 661
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>89 105 448</b>	<b>21 785 911</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>143 512 971</b>	<b>64 193 434</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>157 734 364</b>	<b>74 881 840</b>



Organisasjonsnr: 919 233 036  
UNION EIENDOMSKAPITAL AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



## **UNION Eiendoms kapital AS**

**Årsregnskap pr. 31.12.21**



## UNION EIENDOMSKAPITAL AS

### Årsberetning 2021

#### Virksomhetens art

Selskapet er holdingselskap for morselskapet UNION Gruppen AS sin virksomhet innenfor kapitalforvaltning. UNION Eiendomskapital AS med datterselskaper er en av de ledende fondsforvalterne av næringseiendom i Norge. Selskapets virksomhet er lokalisert i Oslo. Selskapet er gjennom sine datterselskaper forvalter av hovedfondene UNION Real Estate Fund, UNION Real Estate Fund II, UNION Real Estate Fund III, UNION Core Real Estate Fund og UNION Core Plus Fund I, som alle er tillatt markedsført som alternative investeringsfond (AIF).

#### Utvikling i resultat og stilling

Gjennom 2021 har selskapet fortsatt utviklet virksomheten og forvaltningen av AIF'ene. I likhet med foregående år har det vært et aktivt år, godt hjulpet av lave renter og pågang for å sysselsette kapital. I 2021 har selskapet på vegne av AIF'ene gjennomført kjøp og salg av 41 eiendommer til en brutto eiendomsverdi på kr 9,1 mrd på 100 % basis, hvorav fem eiendommer har forbehold som forventes løftet i Q1 2022. Selskapet har i 2021 avsluttet kapitalinnhenting til eiendomsfondet UNION Real Estate Fund III, og har gjennomført flere kjøp for dette fondet. UNION Eiendomskapital AS vurderes å ha et godt grunnlag for inntjening også kommende år.

UNION Eiendomskapital fikk i 2021 et driftsresultat på kr -0,2 mill (kr -0,1 mill). Resultat før skatt pr 31.12.2021 ble kr 91,5 mill (kr 40,4 mill). Årsresultatet endte i 2021 med et overskudd på kr 83,5 mill (kr 40,2 mill). Selskapets resultat er i hovedsak utbytte og konsernbidrag fra datterselskaper.

Styret foreslår å disponere årets resultat som følger:

Konsernbidrag	NOK 28 202 789
Utbytte	NOK 51 797 211
Overført til annen egenkapital	NOK 3 532 987

Totale eiendeler i selskapets balanse var kr 157,7 mill (kr 74,9 mill). Av disse utgjorde investering i datterselskaper kr 38,9 mill (kr 42,1 mill), og bankbeholdning tilknyttet konsernkontoordningen kr 29,2 mill (kr 12,0 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.

Egenkapitalen pr 31.12.21 var kr 14,2 mill (kr 10,7 mill), noe som gir en egenkapitalprosent på 9,0% (14,3%).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde kr 87,3 mill (kr 32,6 mill) drevet av mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskaper. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var kr 6,7 mill (kr -5,1 mill). Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med kr -94,1 mill (kr -27,5 mill).

#### Finansiell risiko

Selskapet benytter seg ikke av finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell markedsrisiko. Det er således liten finansiell risiko knyttet til selskapets virksomhet.



UNION EIENDOMSKAPITAL AS

## Årsberetning 2021

### *Markedsrisiko*

Selskapet vil kunne være eksponert for effekter knyttet til makroøkonomiske konjunkturer, som vil kunne gi endringer i verdier på næringseiendommer. De viktigste verdidriverne for selskapet er tilbud og etterspørsel av eiendom, samt det avkastningskrav investorer legger til grunn ved kjøp av eiendom.

### *Kredittrisiko*

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses lav. Det er ikke inngått avtaler om motregning eller andre finansielle instrumenter som minimerer kredittrisikoen.

### *Likviditetsrisiko*

Likviditeten vurderes som god og likviditetsrisikoen som liten. Det er ikke truffet beslutninger for virksomheten som forventes å endre likviditetsrisikoen.

### **Fremtidig utvikling**

Koronautbruddet er en hendelse som kan påvirke aktiviteten i selskapet. Styret har gjort en risikovurdering av selskapets virksomhet på bakgrunn av samfunnspåvirkninger som følge av Covid 19. Det er på tidspunkt for godkjenning av regnskapet ikke observert noen negative konsekvenser for virksomheten av betydning. Selskapet har tilfredsstillende likviditet og vurderer at det pr. dato for signering av balansen ikke er vesentlig større risiko for fortsatt drift enn normalt.

Selskapet vil som morselskap til forvalterselskap av alternative investeringsfond være eksponert for makroøkonomiske konjunkturer generelt og verdiutviklingen på næringseiendom spesielt. De viktigste verdidriverne er markedsutviklingen og verdiendringer av næringseiendom, samt de avkastningskrav som legges til grunn av investorer i markedet for næringseiendom. Det er ventet at 2022 ville kunne bli et tilfredsstillende år når det gjelder investering i, og forvaltning av næringseiendom. Styret i selskapet er langsiktig positiv til eiendomsmarkedet. Selskapet forventes å ha et godt grunnlag for å skape avkastning for investorene i UNION Real Estate Fund, UNION Real Estate Fund II, UNION Real Estate Fund III, UNION Core Real Estate Fund og UNION Core Plus Fund I.

Selskapet har gjennom 2021 videreført et godt grunnlag for virksomheten, og virksomheten tar fortsatt sikte på å etablere nye eiendomsfond, og forventer således en langsiktig positiv utvikling for selskapets virksomhet.

### **Bærekraft og samfunnsansvar**

Selskapets virksomhet er ikke av en slik karakter at det forurenser det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende virksomheter. I konsernet som UNION Eiendomskapital er del av settes bærekraftsmål som integreres i alle kjerneprosesser. Sammen med Grønn Byggallianse tar konsernet klimaavtalen fra Paris (COP 21) på alvor. Konsernet har skrevet under på «Eiendomssektorens veikart mot 2050» og tar samfunnsansvar blant annet ved å redusere utslipp, energieffektivisere bygg, og velge bærekraftige løsninger. De fondene som vil markedsføres i 2022 vil klassifiseres som «lysegrønne fond», dvs at det i forvaltningen av disse fondene skal det gjøres beslutninger som fremmer sosial og/eller miljømessig egenskaper ved investeringene.



UNION EIENDOMSKAPITAL AS

## Årsberetning 2021

### Likestilling og HMS

Selskapet har ingen ansatte. UNION Eiendomskapital med datterselskaper 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.

### 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.

### Fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2021 er utarbeidet i samsvar med dette.

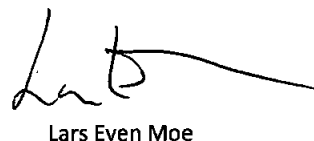


Øystein A. Landvik  
Styremedlem

Oslo, 30. mars 2022



Bjørn Henningsen  
Styrets leder



Lars Even Moe  
Styremedlem  
Daglig leder



**UNION Eiendoms kapital AS**

**Resultatregnskap**

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen driftskostnad	2	154 778	88 156
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>154 778</b>	<b>88 156</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-154 778</b>	<b>-88 156</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	4, 7	93 316 670	41 291 392
Annen finanskostnad	4, 7	1 697 595	782 474
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>91 619 075</b>	<b>40 508 918</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>91 464 297</b>	<b>40 420 763</b>
Skattekostnad	3	7 931 310	258 551
<b>Årsresultat</b>		<b>83 532 987</b>	<b>40 162 212</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		51 797 211	20 000 000
Ekstraordinært utbytte		0	20 000 000
Avsatt konsernbidrag		28 202 789	0
Overført til (+)/fra (-) annen egenkapital		3 532 987	162 212
<b>Sum overføringer</b>	<b>6</b>	<b>83 532 987</b>	<b>40 162 212</b>



**UNION Eiendomskapital AS**

**Balanse**

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	38 942 757	42 141 034
Andre langsiktige fordringer	4	0	750 203
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b><u>38 942 757</u></b>	<b><u>42 891 237</u></b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b><u>38 942 757</u></b>	<b><u>42 891 237</u></b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kortsiktig fordring - konsernkontoordning	4	29 288 156	11 977 606
Andre kortsiktige fordringer	4	89 503 451	20 012 997
<b>Sum fordringer</b>		<b><u>118 791 607</u></b>	<b><u>31 990 603</u></b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b><u>118 791 607</u></b>	<b><u>31 990 603</u></b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b><u>157 734 364</u></b>	<b><u>74 881 840</u></b>



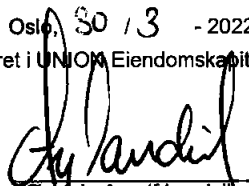
## UNION Eiendoms kapital AS


## Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	1 000 000	1 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		13 221 393	9 688 406
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 221 393</b>	<b>9 688 406</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>14 221 393</b>	<b>10 688 406</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	54 407 523	42 407 523
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>54 407 523</b>	<b>42 407 523</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		12 188	1 250
Annen kortsiktig gjeld	4	89 093 260	21 784 661
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>89 105 448</b>	<b>21 785 911</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>143 512 971</b>	<b>64 193 434</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>157 734 364</b>	<b>74 881 840</b>

Oslø, 30 / 3 - 2022  
Styret i UNION Eiendoms kapital AS

  
Bjørn Henningsen  
styreleder

  
Øystein Arnulf Landvik  
styremedlem

  
Lars Even Moe  
styremedlem/daglig leder



## UNION Eiendomkapital AS

### Kontantstrømoppstilling

	2021	2020
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	91 464 297	40 420 763
Nedskrivning av aksjer i datterselskap	(1 521 352)	(2 395 533)
Gevinst ved oppløsning av datterselskap	(1 988 311)	0
Endring i leverandørgjeld	10 938	(11 250)
Endring i andre tidsavgrensningsposter	(622 711)	(5 390 099)
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>87 342 862</b>	<b>32 623 881</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler	0	(405 235)
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	8 149 540	0
Kapitalforhøyelse i datterselskap og aktivert konsernbidrag	(1 441 600)	(4 730 279)
<b>Netto kontantstrøm fra investeringaktiviteter</b>	<b>6 707 940</b>	<b>(5 135 514)</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	12 750 203	42 407 523
Utbetalinger ved nedbetalinger av langsiktig gjeld	0	(743 393)
Utbetalinger ved nedbetalinger av kortsiktig konserngjeld	(86 801 004)	(20 152 496)
Utbetaling av utbytte	(20 000 000)	(49 000 000)
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>(94 050 801)</b>	<b>(27 488 366)</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	0	0
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	0	0
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Noter 2021

### UNION Eiendomskapital AS

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

##### *Finansinntekter*

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Utbytte på aksjer inntektsføres når de mottas. Utbytter som overstiger andel av opptjent resultat i eierperioden regnskapsføres som reduksjon av aksjenes kostpris. Utbytte på aksjer fra datterselskaper inntektsføres samme regnskapsår som det avsettes i det utdelende selskapet.

Gvinster ved salg av aksjer resultatføres på det tidspunkt risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet). Dersom det er usikkerhet om det samlede vederlagets endelige størrelse, inntektsføres gevinsten med det beløp som anses mest sannsynlig.

##### *Skatt*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og på underskudd til fremføring, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd.

Skatt knyttet til konsernbidrag føres direkte mot skatt i balansen.

##### *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/Kortsiktig gjeld*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap.



## Noter 2021

### UNION Eiendomskapital AS

#### Note 1 Regnskapsprinsipper forts.

##### Konsernkontoordning

Selskapet inngår i konsernkontoordning, der morselskapet UNION Gruppen AS er toppselskap. Alle engasjementer med banken som inngår i konsernkontoordningen er i datterselskapene presentert som annen kortsiktig fordring/annen kortsiktig gjeld og spesifisert i note. Tilsvarende er renter på kontoer som inngår i konsernkontoordningen spesifisert i note. UNION Gruppen AS har for kassekredittavtale i konsernkontoordningen stilt førsteprioritets aksjepant i UNION Eiendomskapital UREF AS og UNION Eiendomskapital CORE AS pålydende MNOK 45. UNION Gruppen AS og alle datterselskapene som inngår i konsernkontoordningen har for kassekredittavtalen stilt førsteprioritets factoringpant jfr. panteloven § 4-10 pålydende MNOK 45.

##### Kontantstrømoppstilling

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

#### Note 2 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Daglig leder og styre har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid.

Selskapet har ikke ansatte og følgelig ikke plikt til å ha obligatoisk tjenestepensjonsordning.

Det er i 2021 kostnadsført kr 28 900 i ordinært revisjonshonorar og kr 17 859 vedrørende andre tjenester levert av revisor.

#### Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad består av:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Betalbar skatt	0	258 551
Skatteeffekt av (mottatt)/avgitt konsernbidrag	7 954 633	0
Til gode skatt UNION Investorservice AS	(23 323)	0
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>7 931 310</b>	<b>258 551</b>

<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultat før skattekostnad	91 464 297	40 420 764
Permanente forskjeller	(93 013 114)	(41 258 530)
Mottatt konsernbidrag	37 706 240	2 012 996
Avgitt konsernbidrag	(36 157 422)	(1 175 230)
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Selskapet har ingen midlertidige forskjeller og følgelig ingen utsatt skatt/skattefordel per 31.12.21.

<b>Avstemming av årets skattekostnad</b>		
22% skatt av resultat før skatt	20 122 145	8 892 568
22% av permanente forskjeller	-20 462 885	-9 076 877
Skatteeffekt av mottatt konsernbidrag	8 295 373	442 859
Til gode skatt UNION Investorservice AS	-23 323	0
<b>Beregnet skattekostnad</b>	<b>7 931 310</b>	<b>258 551</b>



Noter 2021

UNION Eiendomskapital AS

Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

	Ervervet	Kontor	Eierandel	St.andel
UNION Eiendomskapital Core AS	13.06.2017	Oslo	90 %	100 %
UNION Eiendomskapital Lux AS	13.06.2017	Oslo	100 %	100 %
UNION Eiendomskapital PF AS	13.06.2017	Oslo	100 %	100 %
UNION Eiendomskapital SEF AS	13.06.2017	Oslo	100 %	100 %
UNION Eiendomskapital UEN AS	13.06.2017	Oslo	100 %	100 %
UNION Eiendomskapital UREF AS	13.06.2017	Oslo	100 %	100 %
UNION Management AS	17.06.2019	Oslo	100 %	100 %
UNION Project Management AS	02.12.2019	Oslo	85 %	100 %
UNION Drift UREF AS	13.06.2017	Oslo	100 %	100 %

Investeringer etter kostmetoden

Selskap	Egenkapital	Resultat 2021	Antall aksjer	Balansført verdi
UNION Eiendomskapital Core AS	6 387 531	178 222	901	6 387 531
UNION Eiendomskapital Lux AS	1 977 971	(27 331)	1 000	347 986
UNION Eiendomskapital PF AS	3 066 716	1 369 126	1 000	2 821 167
UNION Eiendomskapital SEF AS	237 818	(24 624)	1 000	237 818
UNION Eiendomskapital UEN AS	707 253	48 950	1 000	707 253
UNION Eiendomskapital UREF AS	24 337 230	86 867 483	1 000	14 778 172
UNION Management AS	3 224 593	155 452	1 000	13 612 867
UNION Project Management AS	709 437	(136 214)	850	25 500
UNION Drift UREF AS	6708*	0*	1 000	24 463
<b>Sum</b>				<b>38 942 757</b>

\* Regnskapet for UNION Drift UREF AS var ikke tilgjengelig ved avleggelsen av regnskapet til UEK. Tallene som er presentert gjelder derfor 2020.

UNION Eiendomskapital AS og døtre inngår i konsernregnskapet til UNION Gruppen AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet kan utleveres på UNION Gruppen AS's kontor på Bolette Brygge 1, Oslo.

Aksjer i datterselskap er i 2021 nedskrevet med kr 1 521 352 mot 2 395 533 i 2020. Akkumulert nedskrivning per 31.12.21 er kr 3 146 117 mot kr 4 736 231 i 2020.

Mellomværende	2021	2020
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	0	0
Konsernkonto	29 288 156	11 977 606
Mottatt utbytte fra datterselskap	51 797 211	18 000 000
Mottatt konsernbidrag fra datterselskaper	37 706 240	2 012 996
<b>Sum kortsiktige fordringer på selskap i samme konsern</b>	<b>118 791 607</b>	<b>31 990 602</b>
Langsiktig fordring på selskap i samme konsern	0	750 203
<b>Sum langsiktig gjeld på selskap i samme konsern</b>	<b>0</b>	<b>750 203</b>



## Noter 2021

### UNION Eiendomskapital AS

#### Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet forts.

Avgitt konsernbidrag	36 157 422	1 775 230
Kortsiktig gjeld på selskap i samme konsern	1 129 196	0
<b>Sum kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern</b>	<b>37 286 618</b>	<b>1 775 230</b>
Langsiktig gjeld på selskap i samme konsern	54 407 523	42 407 523
<b>Sum langsiktig gjeld på selskap i samme konsern</b>	<b>54 407 523</b>	<b>42 407 523</b>
<b>Konsernrenter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Inntekter	80 464	32 863
Kostnader	1 470 950	782 474

Det er per 31.12.21 resultatført kr 80 000 000 i utbytte og kr 1 548 818 i mottatt konsernbidrag fra UNION Eiendomskapital UREF AS.

#### Note 5 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1 000	1 000	1 000 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Verv	Aksjer	Eierandel
UNION Gruppen AS	*	930	93,0 %
GT Stray AS		10	1,0 %
Pre AS		40	4,0 %
Sunvest AS		20	2,0 %
<b>Totalt antall aksjer</b>		<b>1 000</b>	<b>100,0 %</b>

\*Styreleder Bjørn Henningsen og styremedlemmer Øystein Arnulf Landvik og Lars Even Moe har indirekte eierskap i selskapet gjennom morselskapet UNION Gruppen AS.

#### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01	1 000 000	9 688 406	10 688 406
Årets resultat	0	83 532 987	83 532 987
Avgitt konsernbidrag	0	(28 202 789)	(28 202 789)
Avsatt utbytte	0	(51 797 211)	(51 797 211)
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>1 000 000</b>	<b>13 221 393</b>	<b>14 221 393</b>



**Noter 2021**

**UNION Eiendomskapital AS**

**Note 7 Annen finansinntekt og andre finanskostnader**

<b>Annen finansinntekt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Mottatt utbytte	51 797 211	36 850 000
Mottatt konsernbidrag	37 706 240	2 012 996
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	26 647	15 203
Renteinntekt fra bank	53 717	17 660
Gevinst ved oppløsning av datterselskap	2 211 503	0
Reversering tidligere nedskrivning av aksjer i datterselskap	1 521 352	2 395 533
<b>Sum</b>	<b>93 316 670</b>	<b>41 291 392</b>

<b>Annen finanskostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rentekostnad samme konsern	1 470 950	782 474
Annen rentekostnad	3 453	0
Tap ved oppløsning av aksjer i datterselskap	223 192	0
<b>Sum</b>	<b>1 697 595</b>	<b>782 474</b>



**RSM Norge AS**

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vikå, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til generalforsamlingen i UNION Eiendomskapital AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert UNION Eiendomskapital AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 83 532 987. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### 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

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

Perniso Dokumentnr: 740C-0F2YH-ZMUN-4MM5N-D8FFB-UYC18



Revisors beretning 2021 for UNION Eiendomskapital 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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Oslo, 30. mars 2022  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Permco Dokumentnr: 740C-QF2YH-ZM1YUN-4WM5N-D8FFB-U1CY8



## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

### Per-Henning Schulz Lie

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-30 17:04:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7410C-QF2YH-ZMYUN-4MM5N-D8FFB-UYC18

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>