



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 935 711 320  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UNION EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Grønland 61  
3045 DRAMMEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten Gregertsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

### 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, 23.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	1	12 913 000	24 556 000
Salgsinntekter	1,2	7 660 000	9 427 000
Salg av anleggsmidler		0	3 716 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>20 573 000</b>	<b>37 699 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	26 342 000	17 995 000
Avskrivninger på varige driftsmidler	5	1 935 000	8 761 000
Nedskrivning på varige driftsmidler	5	4 500 000	0
Utviklingskostnader		0	366 000
Andre driftskostnader	4	13 049 000	11 671 000
Tap på fordringer		0	189 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>45 826 000</b>	<b>38 982 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-25 253 000</b>	<b>-1 283 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Mottatt konsernbidrag		49 375 000	18 851 000
Annen renteinntekt	3	10 883 000	4 899 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>60 258 000</b>	<b>23 750 000</b>
Annen rentekostnad	3,6	12 292 000	15 908 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 292 000</b>	<b>15 908 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>47 966 000</b>	<b>7 842 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>22 713 000</b>	<b>6 559 000</b>
skattekostnad på ordinært resultat	7	1 826 000	1 457 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>20 887 000</b>	<b>5 102 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>20 887 000</b>	<b>5 102 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra annen EK		887 000	-55 168 000



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ordinært utbytte		20 000 000	60 270 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	8	<b>20 887 000</b>	<b>5 102 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	5 179 000	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 179 000</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Prosjekter under utførelse	5	3 303 000	576 000
Tomter	5	14 868 000	19 917 000
Bygninger og annen fast eiendom	5	17 736 000	252 010 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	5	2 083 000	3 764 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>37 990 000</b>	<b>276 267 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9	314 786 000	292 971 000
Lån til foretak i samme konsern	10	153 391 000	128 843 000
Investeringer i aksjer og andeler	9	100 000	100 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>468 277 000</b>	<b>421 914 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>511 446 000</b>	<b>698 181 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10,11	1 709 000	4 219 000
Andre kortsiktige fordringer	1,11	3 936 000	5 207 000
Konsernfordringer	11	21 375 000	18 851 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 020 000</b>	<b>28 277 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l	12	57 999 000	108 704 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>57 999 000</b>	<b>108 704 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>85 019 000</b>	<b>136 981 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>596 465 000</b>	<b>835 162 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8,13	43 934 000	43 934 000
Egne aksjer	8	0	-879 000
Overkurs	8,13	8 840 000	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>52 774 000</b>	<b>43 055 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	8	26 321 000	0
Annen egenkapital	8	190 908 000	232 041 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>217 229 000</b>	<b>232 041 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>270 003 000</b>	<b>275 096 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	0	2 093 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>2 093 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	11	49 697 000	40 197 000
Pantelån	6	234 388 000	444 388 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>284 085 000</b>	<b>484 585 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>284 085 000</b>	<b>486 678 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kassakreditt/byggelån	12	0	0
Leverandørgjeld		1 700 000	2 348 000
Betalbar skatt	7	0	0
Skyldige offentlige avgifter		1 438 000	2 386 000
Utbytte	8	20 000 000	60 270 000
Kortsiktig konserngjeld		7 538 000	0
Annen kortsiktig gjeld	1,11	11 700 000	8 385 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum kortsiktig gjeld		42 376 000	73 389 000
Sum gjeld		326 461 000	560 067 000
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>596 464 000</b>	<b>835 163 000</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt bolig	1	39 440 000	313 024 000
Leieinntekter	2	76 200 000	70 144 000
Salgsinntekter	2,3	7 664 000	4 872 000
Salg av anleggsmidler		938 000	4 158 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>124 242 000</b>	<b>392 198 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	26 342 000	17 995 000
Avskrivninger på varige driftsmidler	4	23 685 000	23 836 000
Nedskrivning på varige driftsmidler	5	25 500 000	0
Utviklingskostnader		231 000	398 000
Andre driftskostnader	4	19 878 000	35 606 000
Utviklingskostnader bolig	1	36 342 000	268 821 000
Tap på fordringer		585 000	-196 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>132 563 000</b>	<b>346 460 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-8 321 000</b>	<b>45 738 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3	6 009 000	2 990 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 009 000</b>	<b>2 990 000</b>
Annen rentekostnad	3,6	39 167 000	24 098 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>39 167 000</b>	<b>24 098 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-33 158 000</b>	<b>-21 108 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-41 479 000</b>	<b>24 630 000</b>
skattekostnad på ordinært resultat	7	-951 000	5 083 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-40 528 000</b>	<b>19 547 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-40 528 000</b>	<b>19 547 000</b>
Minoritetsinteresser		-1 166 000	3 837 000



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsresultat etter minoritetsinteresser		<b>-39 362 000</b>	<b>15 710 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra annen EK		-60 528 000	-40 723 000
Ordinært utbytte		20 000 000	60 270 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>8</b>	<b>-40 528 000</b>	<b>19 547 000</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Prosjekter under utførelse	5	11 118 000	6 627 000
Tomter	5	315 830 000	322 783 000
Bygninger og annen fast eiendom	5	586 186 000	620 045 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	5	7 322 000	7 052 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>920 456 000</b>	<b>956 507 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9	0	0
Lån til foretak i samme konsern	10	0	0
Investeringer i aksjer og andeler	9	100 000	100 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>920 556 000</b>	<b>956 607 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10,11	3 798 000	6 846 000
Andre kortsiktige fordringer	1,11	5 805 000	29 687 000
Boliger under oppføring	1	77 184 000	91 264 000
Fordring offentlige avgifter			
Konsernfordringer	11	725 000	8 675 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>87 512 000</b>	<b>136 472 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l	12	187 223 000	255 316 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>187 223 000</b>	<b>255 316 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		274 735 000	391 788 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 195 291 000</b>	<b>1 348 395 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8,13	43 934 000	43 934 000
Egne aksjer	8	0	-879 000
Overkurs	8,13	8 840 000	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>52 774 000</b>	<b>43 055 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital	8	26 321 000	0
Annen egenkapital	8	191 238 000	286 640 000
Minoritetsinteresser		5 777 000	13 197 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>223 336 000</b>	<b>299 837 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	14	<b>276 110 000</b>	<b>342 892 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	97 787 000	98 845 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>97 787 000</b>	<b>98 845 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	11	0	0
Pantelån	6	773 888 000	761 888 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>773 888 000</b>	<b>761 888 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>871 675 000</b>	<b>860 733 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kassakreditt/byggelån	12	0	0
Leverandørgjeld		5 724 000	6 931 000
Betalbar skatt	7	0	45 784 000
Skyldige offentlige avgifter		2 069 000	3 037 000



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Utbytte	8	20 000 000	60 270 000
Kortsiktig konserngjeld		0	0
Annen kortsiktig gjeld	1,11	19 714 000	28 751 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>47 507 000</b>	<b>144 773 000</b>
<b>Sum gjeld</b>	15	<b>919 182 000</b>	<b>1 005 506 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 195 292 000</b>	<b>1 348 398 000</b>



Til generalforsamlingen i Union Eiendomsutvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Union Eiendomsutvikling AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som 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, og
- konsernregnskapet, som 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,
- gir selskapsregnskapet 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, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets 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 og konsernet 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.

### 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Strømsø Torg 9, Postboks 2078 Strømsø, NO-3003 Drammen

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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/revisionsberetninger>

Drammen, 22. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Guro Skjeggerud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Skjeggerud, Guro	BANKID_MOBILE	2024-05-06 20:30

**This document package contains:**

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



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



Admincontrol

## List of Signatures Page 1/1

### Årsregnskap 2023\_Union Eiendomsutvikling AS.pdf

Name	Method	Signed at
Gram, Ida Elisabeth Aall	BANKID	2024-04-24 13:08 GMT+02
Myrvold, Tore	BANKID	2024-04-23 10:23 GMT+02
Tangen, Mona Aarebrot	BANKID_MOBILE	2024-04-22 20:40 GMT+02
Utne, Jahn Christopher	BANKID	2024-04-22 17:25 GMT+02
JUNGE, TOBIAS	BANKID	2024-04-22 16:50 GMT+02
Hernæs, Katharina R E	BANKID	2024-04-25 10:21 GMT+02
Gregertsen, Morten	BANKID	2024-04-25 09:23 GMT+02



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

External reference: 2F899FB40375410DBF25B218C28A1610



# Årsregnskap

2023

Union Eiendomsutvikling AS  
og konsern

Org.nr.: 935 711 320



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

Document ID:  
2F899FB40375410DBF25B218C28A1610

## ÅRSBERETNING 2023 UNION EIENDOMSUTVIKLING AS

### Virksomhetens art

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

### Redegjørelse for resultat og finansiell stilling

Union Eiendomsutvikling AS med datterselskaper har løpende inntjening fra utleieforhold av næringsseiendommer i Drammen. Det er i 2023 også resultatført inntekter fra boligprosjektet Svanegangen, etter prinsippet om langsiktig tilvirkningskontrakt.

Konsernet oppnådde et driftsresultat på MNOK -8,3 mot MNOK 45,7 året før. Endringen fra fjoråret skyldes nedskrivning av eiendom, lavere resultatføring fra boligprosjekter og økte finanskostnader. Leieinntektene økte i forhold til fjoråret, som følge av sterk inflasjonsregulering og at kontorbygget Portalen ble fullt utleid iløpet av 2023. Årsresultatet viser et underskudd på MNOK -40,5 mot et overskudd på MNOK 19,5 året før. Konsernets bokførte total kapital var pr. 31.12.23 MNOK 1.195,3 mot MNOK 1.348,4 året før, hvorav egenkapitalen utgjorde MNOK 276,1 mot MNOK 342,9 året før. Årsaken til nedgangen i egenkapitalen skyldes det negative årsresultatet og avsetning til utbytte på MNOK 20. Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var negativ med MNOK -0,9 mot MNOK 503,6 året før. Endringen fra fjoråret skyldes i hovedsak innbetalinger fra boligkjøpere i 2022 i forbindelse med overlevering av leiligheter i prosjektet Svanegangen. Totale netto endringer i kontanter og kontantekvivalenter endte på MNOK -68,1 mot MNOK 117,4 i 2022. Ved årsslutt hadde konsernet en likviditetsbeholdning på MNOK 187,2.

Selskapet oppnådde et driftsresultat i 2023 på MNOK -25,3 mot MNOK -1,3 året før. Endringen fra fjoråret skyldes at kontorbygget Portalen ble fisjonert ut i eget selskap, samt økte personalkostnader. Årsresultatet viser et overskudd på MNOK 20,9 mot MNOK 5,1 året før, og skyldes økte konsernbidrag og utbytter fra datterselskapene. Selskapets bokførte total kapital var pr. 31.12.23 MNOK 596,5 mot MNOK 835,2 året før, hvorav egenkapitalen utgjorde MNOK 270 mot MNOK 275,1 året før. Selskapets egenkapital anses som forsvarlig ut fra selskapets risiko og omfang. Selskapets kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var positiv med MNOK 7,9. Totale netto endringer i kontanter og kontantekvivalenter endte på MNOK -50,7 og skyldes utbetaling av utbytte på MNOK 60,3. Ved årsslutt hadde selskapet en likviditetsbeholdning på MNOK 58.

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

### Finansiell risiko

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

2023 har vært preget av stigende renter og fallende eiendomsverdier. For konsernets del har dette medført økte rentekostnader og mindre handlingsrom for belåning av forvaltningsporteføljen og prosjektporteføljen. For å redusere effekten på konsernets kontantstrøm ved fremtidige renteøkninger er ca 19,4% av konsernets langsiktige lån rentesikret ved utgangen av regnskapsåret.

Konsernets virksomhet er kapitalkrevende og finansieringsrisikoen har økt, som følge av et mer utfordrende finansmarked. Risikoen reduseres gjennom å ha gode og nære relasjoner til sine bankforbindelser.

Konsernet hadde rentebærende gjeld på MNOK 773,9 ved utgangen av året. Av dette forfaller MNOK 359,8 innen utgangen av påfølgende år. Det arbeides med å få refinansiert rentebærende gjeld som forfaller i nær fremtid, iløpet av 1. halvår 2024. Konsernets kontantbeholdning og ubenyttede lånepotensial i eksisterende eiendomsportefølje, styrker konsernets mulighet til å håndtere den økte likviditetsrisikoen.



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

Document ID:  
2F899FB40375410DBF25B218C28A1610



## Markedet

Selskapets drift og forvaltning av eiendom har gitt positive resultater som følge av stabil virksomhet med solide leietakere og markedstilpassede beliggenheter. Ledigheten har vært noe lavere i 2023 enn i 2022, og det er fortsatt lav utskifting av leietakere. Selskapet lanserte boligprosjektet Glassverket i 2022, men som følge av de rådende makroforhold og derav lavt forhåndssalg, er prosjektet satt midlertidig på hold.

## Fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens paragraf 4-5 bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2023 er utarbeidet i samsvar med dette.

## Energibruk, miljø og samfunnsansvar

Selskapet er en miljøfyrtårnbedrift og har en aktiv holdning til viktige miljøspørsmål. Selskapet arbeider målrettet med reduksjon av energiforbruk og klimabelastning. Selskapets miljøarbeid og samfunnsoppgave favner langt videre enn energibruk, og omfatter et helhetlig verdisyn ved utforming av bygg og omgivelser, materialbruk, infrastruktur og andre elementer som er vesentlige for bærekraftig eiendoms- og byutvikling. I forhold til åpenhetsloven gjennomfører selskapet årlige aktsomhetsvurderinger, og redegjørelsen fra dette blir offentliggjort innen 30.juni på selskapets hjemmesider hvert år.

## Personal

Selskapet hadde ved utløpet av året 14 ansatte (14,5 årsverk i 2023). Av selskapets 14 ansatte er 7 kvinner og 7 menn. Det legges vekt på å behandle kvinner og menn likt. I selskapets styre representerer 3 menn og 3 kvinner selskapets eiere.

Sykefraværet blant de ansatte i selskapet var på 7,2% i 2023 mot 7,4% i 2022. Det har iløpet av året ikke forekommet alvorlige arbeidsuhell eller ulykker. Arbeidsmiljøet anses som godt.

Det gjøres ikke forskjell på ansatte, eller ved ansettelse, på bakgrunn av etnisitet, kjønn, livssyn eller legning. Ved rekruttering av nye medarbeidere er det en målsetting å oppnå en best mulig kjønnsfordeling i selskapet.

Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring for styremedlemmer og administrasjon.

## Selskapsforhold

Aksjene i selskapet kontrolleres av Aspelin Ramm Eiendom AS og Selvaag By AS med 50% hver.

## Utsikter

I årene fremover planlegges det med flere større utviklingsprosjekter. Det forventes etterspørsel etter nye sentrumsnære kvalitetsboliger i årene fremover, og vektlegges i selskapets videre planlegging og strategi.

## Disponering av årets resultat

Styret foreslår at årsresultat på TNOK 20.887 i Union Eiendomsutvikling AS disponeres som følger:

Overført til annen egenkapital	TNOK	887
Avsatt til utbytte	TNOK	20.000
<u>Sum disponert</u>	<u>TNOK</u>	<u>20.887</u>

Drammen, 22.04.24

Tore Myrvold  
Styreleder

Christopher Utne  
Styremedlem

Tobias Junge  
Styremedlem

Mona A. Aarebrot  
Styremedlem

Katharina Hernæs  
Styremedlem

Ida Aall Gram  
Styremedlem

Morten Gregertsen  
Administrerende direktør



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

Document ID:  
2F899FB40375410DBF25B218C28A1610



## Union Eiendomsutvikling AS

### RESULTATREGNSKAP

(Beløp i NOK 1.000)

Morselskap			Konsern		
2022	2023	Note	2023	2022	
0	0	Salgsinntekt bolig	1	39 440	313 024
24 556	12 913	Leieinntekter	2	76 200	70 144
9 427	7 660	Salgsinntekter	2, 3	7 664	4 872
3 716	0	Salg av anleggsmidler		938	4 158
<b>37 699</b>	<b>20 573</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>124 242</b>	<b>392 198</b>
-17 995	-26 342	Lønnskostnad	4	-26 342	-17 995
-8 761	-1 935	Avskrivninger på varige driftsmidler	5	-23 685	-23 836
0	-4 500	Nedskrivning på varige driftsmidler	5	-25 500	0
-366	0	Utviklingskostnader		-231	-398
-11 671	-13 049	Andre driftskostnader	4	-19 878	-35 606
0	0	Utviklingskostnader bolig	1	-36 342	-268 821
-189	0	Tap på fordringer		-585	196
<b>-38 982</b>	<b>-45 826</b>	<b>Sum driftskostnad</b>		<b>-132 563</b>	<b>-346 460</b>
<b>-1 283</b>	<b>-25 254</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>-8 321</b>	<b>45 738</b>
4 899	10 883	Renteinntekter	3	6 009	2 990
18 851	49 375	Inntekt på investering		0	0
-15 908	-12 292	Rentekostnader	3, 6	-39 167	-24 098
<b>6 558</b>	<b>22 713</b>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-41 479</b>	<b>24 630</b>
1 457	1 826	Skattekostnad på ordinært resultat	7	951	-5 083
<b>5 102</b>	<b>20 887</b>	<b>Årsresultat</b>	<b>8</b>	<b>-40 528</b>	<b>19 547</b>
		Herav til minoritetsinteresser		1 166	3 837
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Årsresultat etter minoritet</b>		<b>-39 362</b>	<b>15 710</b>
		<b>Overføringer</b>			
-55 168	887	Overføringer til/fra annen EK		-60 528	-40 723
60 270	20 000	Avsatt utbytte		20 000	60 270
<b>5 102</b>	<b>20 887</b>	<b>Sum disponert</b>	<b>8</b>	<b>-40 528</b>	<b>19 547</b>



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

Document ID:  
2F899FB40375410DBF25B218C28A1610



## Union Eiendomsutvikling AS

BALANSE PR. 31.12.

(Beløp i NOK 1.000)

Morselskap			Konsern		
2022	2023	EIENDELER	Note	2023	2022
0	5 179	Utsatt skattefordel	7	0	0
<b>0</b>	<b>5 179</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
576	3 303	Prosjekter under utførelse	5	11 118	6 627
19 917	14 868	Tomter	5	315 830	322 783
252 010	17 736	Bygninger og annen fast eiendom	5	586 186	620 045
3 764	2 083	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	5	7 322	7 052
<b>276 268</b>	<b>37 990</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>920 456</b>	<b>956 508</b>
292 971	314 786	Investeringer i datterselskap	9	0	0
128 843	153 391	Lån til foretak i samme konsern	10	0	0
100	100	Investeringer i aksjer og andeler	9	100	100
<b>421 914</b>	<b>468 277</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
<b>698 182</b>	<b>511 446</b>	<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>920 556</b>	<b>956 608</b>
4 219	1 709	Kundefordringer	10, 11	3 798	6 846
5 207	3 936	Andre kortsiktige fordringer	1, 11	5 805	29 687
0	0	Boliger under oppføring	1	77 184	91 264
18 851	21 375	Mottatt konsernbidrag	11	0	0
0	0	Fordring offentlige avgifter		725	8 675
<b>28 276</b>	<b>27 020</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>87 512</b>	<b>136 472</b>
<b>108 704</b>	<b>57 999</b>	<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	12	<b>187 223</b>	<b>255 316</b>
<b>136 980</b>	<b>85 019</b>	<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>274 735</b>	<b>391 789</b>
<b>835 162</b>	<b>596 465</b>	<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 195 291</b>	<b>1 348 397</b>



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

Document ID:  
2F899FB40375410DBF25B218C28A1610



## Union Eiendomsutvikling AS

BALANSE PR. 31.12.

(Beløp i NOK 1.000)

Morselskap			Konsern		
2022	2023	EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
43 934	43 934	Aksjekapital	8, 13	43 934	43 934
-879	0	Egne aksjer	8	0	-879
0	8 840	Overkurs	8, 13	8 840	0
0	26 321	Annen innskutt egenkapital	8	26 321	0
<b>43 055</b>	<b>79 096</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>79 096</b>	<b>43 055</b>
232 041	190 908	Annen egenkapital	8	191 238	286 640
<b>232 041</b>	<b>190 908</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>191 238</b>	<b>286 640</b>
		<b>Minoritetsinteresser</b>		<b>5 777</b>	<b>13 197</b>
<b>275 096</b>	<b>270 004</b>	<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>14</b>	<b>276 109</b>	<b>342 892</b>
2 093	0	Utsatt skatt	7	97 787	98 845
<b>2 093</b>	<b>0</b>	<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>97 787</b>	<b>98 845</b>
444 388	234 388	Pantelån	6	773 888	761 888
40 197	49 697	Gjeld til konsernselskap	11	0	0
<b>484 585</b>	<b>284 084</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>773 888</b>	<b>761 888</b>
0	0	Kassakreditt/byggelån	12	0	0
2 348	1 700	Leverandørgjeld		5 724	6 931
0	0	Betalbar skatt	7	0	45 784
2 386	1 438	Skyldige offentlige avgifter		2 069	3 037
0	7 538	Avgitt konsernbidrag		0	0
60 270	20 000	Avsatt ubytte	8	20 000	60 270
8 385	11 700	Annen kortsiktig gjeld	1, 11	19 714	28 751
<b>73 389</b>	<b>42 377</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>47 507</b>	<b>144 773</b>
<b>560 066</b>	<b>326 461</b>	<b>SUM GJELD</b>	<b>15</b>	<b>919 182</b>	<b>1 005 505</b>
<b>835 162</b>	<b>596 465</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 195 291</b>	<b>1 348 397</b>

Drammen, 22.04.2024

Tore Myrvold  
Styrets lederChristopher Utne  
StyremedlemIda Aall Gram  
StyremedlemMona A. Aarebrot  
StyremedlemKatharina Hernæs  
StyremedlemTobias Junge  
StyremedlemMorten Gregertsen  
Administrerende direktørThis file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.Document ID:  
2F899FB40375410DBF25B218C28A1610



## Union Eiendomsutvikling AS

## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

(Beløp i NOK 1000)

Morselskap				Konsern	
2022	2023		Note	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>					
6 558	22 713	Resultat før skattekostnad		-41 479	24 630
0	0	Periodens betalte skatt	7	-45 784	0
-3 716	0	Gevinst ved salg av anleggsmidler		-938	-4 158
8 761	6 435	Avskrivninger og nedskrivninger	5	49 185	23 836
0	0	Boliger under oppføring (netto)		17 952	475 654
-16 243	-21 228	Endring i andre tidsavgrensingsposter	16	20 210	-16 384
<b>-4 640</b>	<b>7 920</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-854</b>	<b>503 578</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>					
-1 780	-4 421	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	5	-21 837	-18 634
7 000	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	5	9 122	7 442
0	-4 000	Kapitalforhøyelse i datterselskap		0	0
0	1 016	Kapitalnedsettelse i datterselskap		0	0
0	-16 181	Utbetaling av lån til datterselskap	11, 17	0	0
0	9 451	Tilbakebetaling av lån fra datterselskap	11, 17	0	0
78 019	0	Tilbakebetaling av tidligere innbetalt kapital fra datterselskap		0	0
-100	0	Kjøp av aksjer		0	-42 376
<b>83 139</b>	<b>-14 135</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-12 715</b>	<b>-53 568</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>					
-1 315	0	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	6	-8 000	-291 252
0	0	Innbetalinger ved opptak av nye langsiktig gjeld	6	20 000	0
-19 600	-60 270	Utbetalt utbytte	8	-67 270	-41 340
24 830	16 099	Innbetalinger ved opptak av gjeld fra datterselskaper	11, 17	0	0
0	-319	Utbetalinger ved nedbetaling av gjeld til datterselskaper	11, 17	0	0
0	0	Innbetaling av egenkapital	8	1 000	0
0	0	Tilbakebetaling av egenkapital	8	-254	0
<b>3 915</b>	<b>-44 490</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-54 524</b>	<b>-332 592</b>
82 414	-50 704	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-68 093	117 418
26 289	108 704	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		255 316	137 898
<b>108 704</b>	<b>57 999</b>	<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>		<b>187 223</b>	<b>255 316</b>
<b>108 704</b>	<b>57 999</b>	<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		<b>187 223</b>	<b>255 316</b>



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

Document ID:  
2F899FB40375410DBF25B218C28A1610



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

## Regnskapsprinsipper

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

### Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

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

### Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.:

Union Eiendomsutvikling AS (morselskap)

Datterselskaper som eies 100% : Grønland 38 AS, Grønland 41 AS, Grønland 65 AS, Grønland 68 AS, Grønland 61 AS, Glassverket AS, Union Parkering AS, Union Sør AS, Moen Bolig AS, Øvre Eikervei 14 AS, Grønland 9 AS og Grønland 1 AS.

Brakerøya Næringspark AS eies med 80 %. Pollen Småbåtbygge AS eies med 95%. Svanegangen Utvikling AS eies med 80%.

### Tilknyttet selskap / felleskontrollert virksomhet

Union Geoenergi AS 50 %

### Konsolideringsprinsipper

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

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost.

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

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

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

### Inntektsføring

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

### Klassifisering av balanseposter

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

### Varige driftsmidler

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



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

Document ID:  
2F899FB40375410DBF25B218C28A1610



## Nedskrivning av anleggsmidler

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

## Fordringer

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

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

## Gjeld

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

## Garantiarbeider/reklamasjoner

Garantiarbeider/reklamasjoner knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, men korrigert for forventet avvik på grunn av for eksempel endring i kvalitetssikringsrutiner og endring i produktspekter. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld", og endringen i avsetningen kostnadsføres.

## Egenregiprojekter

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

## Pensjoner

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

## Skatt

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

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

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

## Kontantstrømoppstilling

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



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

Document ID:  
2F899FB40375410DBF25B218C28A1610



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

## Note 1 Egenregiprojekter/Bolig under oppføring (beløp i NOK 1.000)

Løsligheter i prosjektet Svanegangen er i 2022 bokført etter prinsipp om egenregiprojekt i regnskapet. Boligprosjektet ble ferdigstilt i 2022 og alle enheter er solgt pr 31.12.23.

I 2022 ble inntekts- og kostnadsføring, for en andel av prosjektresultatet, basert på en salgsgrad på 95,46 %, fullføringsgrad på 100 % pr 31.12.2022 og en antatt margin.

	Svanegangen	Glassverket	Sum
Anskaffelskost 01.01.	35 880	55 384	91 264
Tilgang	0	21 800	21 800
Resultatført kostnader	-35 880	0	-35 880
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>77 184</b>	<b>77 184</b>

Balansførte verdier vedrørende prosjekter	2023	2022
<i>Inkludert i balansen</i>		
Boligprosjekt under oppføring	77 184	91 264
Andre kortsiktige fordringer i prosjektet	0	16 110
<i>Inkludert i kortsiktig gjeld</i>		
Påløpte kostnader	0	-12 239
<b>Resultatposter vedrørende prosjekter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>Resultat på prosjekter under utførelse</i>		
Resultatførte totale inntekter	0	313 024
Prosjektmargin	0	38 796

## Note 2 Driftsinntekter (beløp i NOK 1.000)

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

2022	Morselskapet		Fordeling på virksomhetsområder	Konsernet	
	2022	2023		2023	2022
	1 520	601	Geoenergi	601	1 520
	7 907	7 058	Honorar forvaltning/drift og andre inntekter	7 063	3 352
	<b>9 427</b>	<b>7 659</b>	<b>Sum</b>	<b>7 664</b>	<b>4 872</b>

### Leieinntekter

2022	Morselskapet			Konsernet	
	2022	2023		2023	2022
	14 648	1 894	Næringsbygg	48 285	44 866
	9 908	11 019	Parkering	27 916	25 278
	<b>24 556</b>	<b>12 913</b>	<b>Sum</b>	<b>76 200</b>	<b>70 144</b>

## Note 3 Transaksjoner med nærstående parter (beløp i NOK 1.000)

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 3, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 10.

### Transaksjoner med nærstående parter:

	Morselskap	Konsern
a) Salg av tjenester		
Salg av tjenester:		
- Datterselskap	2 211	0
- Tilknyttet selskap	0	0
b) Kjøp av varer og tjenester		
Kjøp av varer og tjenester:		
- Datterselskap	0	0
- Tilknyttet selskap	0	0
c) Finansposter		
- Renteinntekter fra datterselskap	8 711	0
- Rentekostnader fra datterselskap	2 649	0



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

Document ID:  
2F899FB40375410DBF25B218C28A1610



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

**Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.**  
(beløp i NOK 1.000)

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2022	2023		2023	2022
13 779	15 649	Lønninger	15 649	13 779
2 297	2 696	Arbeidsgiveravgift	2 696	2 297
1 062	880	Pensjonskostnader	880	1 062
857	7 117	Andre ytelser	7 117	857
<b>17 995</b>	<b>26 342</b>	<b>Sum</b>	<b>26 342</b>	<b>17 995</b>

  

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

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

**Ytelser til ledende personer**

	Daglig leder	Styret
Lønn	2 032	0
Bonus	316	0
Pensjon	245	0
Annen godtgjørelse	24	0

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

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

**Kostnadsført godtgjørelse til revisor**

Morselskapet	2023	2022
Lovpålagt revisjon	237	220
Mertid revisjon systembytte for konsernet	130	0
Attestasjon ifm kapitalforhøyelse	30	0
Bistand ifm fusjon	68	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med skattemelding)	40	35
Annen bistand (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	142	85
<b>Sum</b>	<b>648</b>	<b>340</b>

  

Konsernet	2023	2022
Lovpålagt revisjon	633	585
Mertid revisjon systembytte for konsernet	130	0
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med skattemelding)	288	259
Attestasjon ifm kapitalforhøyelse	30	0
Bistand ifm fusjon	68	0
Bistand relatert til fusjon	8	14
Gjeldskonvertering og korreksjon aksjonærregisteropp-gaver	0	50
Bistand i tilknytning til salg av eiendommer	0	80
Annen bistand (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	222	199
<b>Sum</b>	<b>1 379</b>	<b>1 188</b>



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

Document ID:  
2F899FB40375410DBF25B218C28A1610



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

**Note 5 Varige driftsmidler**  
(beløp i NOK 1.000)

Morselskapet	Tomter	Driftsløsøre og inventar	Bygninger	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	19 917	14 347	286 259	576	321 099
Tilgang	0	1 262	0	3 159	4 421
Avgang ved fisjon	-4 596	-2 380	-240 123	0	-247 098
Overført fra anlegg under utførelse	0	0	431	-431	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>15 321</b>	<b>13 230</b>	<b>46 567</b>	<b>3 303</b>	<b>78 421</b>
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	0	10 583	34 247	0	44 830
Avgang akkumulerte avskrivninger fisjon	0	313	10 522	0	10 835
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	11 147	24 783	0	35 930
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	453	0	4 047	0	4 500
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>14 868</b>	<b>2 083</b>	<b>17 736</b>	<b>3 303</b>	<b>37 990</b>
Årets nedskrivninger	453	0	4 047	0	4 500
Årets avskrivninger	0	877	1 058	0	1 935
Forventet økonomisk levetid		0-5 år	2-50 år		
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær		

Konsernet	Tomter	Driftsløsøre og inventar	Bygninger	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	323 244	22 908	893 534	6 627	1 246 313
Tilgang	21	1 888	12 024	7 904	21 837
Overføring bolig under oppføring	0	0	0	0	0
Overføring fra anlegg under utførelse	0	0	3 413	-3 413	0
Avgang	-3	0	-8 547	0	-8 550
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>323 262</b>	<b>24 796</b>	<b>900 424</b>	<b>11 118</b>	<b>1 259 600</b>
Akkumulerte oppskrivninger 31.12.	0	0	3 000	0	3 000
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	7 432	0	18 068	0	25 500
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	17 473	299 170	0	316 643
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>315 830</b>	<b>7 322</b>	<b>586 186</b>	<b>11 118</b>	<b>920 456</b>
Årets nedskrivninger	7 432	0	18 068	0	25 500
Årets avskrivninger	0	1 576	22 110	0	23 685

**Note 6 Pantelån / byggelån / pantsettelse**  
(beløp i NOK 1.000)

**Morselskap**

Pantelån	Forfall	2023	2022
Pantelån kvartal 10	2024	99 788	99 788
Pantelån Brodahlbygget	2026	35 000	35 000
Pantelån Øvre Eikervei 14 AS	2025	49 600	49 600
Pantelån/byggelån - "Portalen"	2024	50 000	260 000
<b>Sum</b>		<b>234 388</b>	<b>444 388</b>
<b>Balansført verdi av pantsatte eiendeler</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bygninger og tomter		32 604	276 268
Aksjer i datterselskaper		314 786	292 971
Fordringer på datterselskaper		174 765	128 843
<b>Sum</b>		<b>522 155</b>	<b>698 082</b>

Morselskapets lån og kassekassereditt har også pant i aktiva til datterselskapene Grønland 41 AS, Grønland 38 AS, Union Parkering AS, Øvre Eikervei 14 AS, Union Sør AS og Grønland 61 AS.

**Union eiendomsutvikling har gitt følgende selvskylderkausjoner:**

Moen Bolig AS AS - TNOK 40 500  
Glassverket AS - TNOK 20 000  
Grønland 1 AS - TNOK 200 000



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

Document ID:  
2F899FB40375410DBF25B218C28A1610



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

## Konsernet

### I tillegg til lån i morselskapet er det pantelån i datterselskapene:

	Forfall	2023	2022
Glassverket AS	2025	71 750	51 750
Grønland 1 AS	2025	200 000	200 000
Union Parkering AS	2027	10 500	11 500
Moen Bolig AS	2027	40 250	40 250
Svanegangen Utvikling AS	2025	7 000	14 000
Grønland 61 AS	2024	210 000	0
<b>Sum</b>		<b>539 500</b>	<b>317 500</b>

### Pantlån / gjeld

	2023	2022
Pantelån konsern	773 888	761 888
Kassekreditt / byggelån konsern	0	0
<b>Sum</b>	<b>773 888</b>	<b>761 888</b>

### Bokført verdi av pantsatte eiendeler

	2023	2022
Bygninger, anlegg og tomter	902 016	942 828
<b>Sum</b>	<b>902 016</b>	<b>942 828</b>

### Rentesikring

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

	Beløp	Start dato	Forfallsdato	Markedsverdi	Betaler	Mottar
Renteswap	150 000	01.02.2021	01.02.2028	11 167 243	1,39 %	3 mnd nibor

Renteswapen blir vurdert som kontantstrømsikring. Fremtidige rentebetalinger vil regnskapsmessig presenteres som rentekostnad og sammenstilles med rentekostnaden fra de underliggende lånene.

Verdien av renteswapen pr 31.12. er ikke regnskapsført.

### Note 7 Skatt

(beløp i NOK 1.000)

#### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet		Midlertidige forskjeller	Konsernet	
2022	2023		2023	2022
18 419	-6 620	Driftsmidler inkl. goodwill	282 112	305 301
9 526	7 610	Gevinst og tapskonto	349 499	350 088
0	0	Bolig under oppføring	2 743	574
-188	-426	Fordringer	-575	-357
-88	-6 200	Avsetning	-9 106	-5 513
-1 144	-1 144	Rentefradrag til fremføring	-1 144	-1 537
-662	-421	Regnskapsmessig uopptjent inntekt	-421	-662
0	0	Tilvirkningskontrakter	0	0
25 864	-7 201	Netto midlertidige forskjeller	623 108	647 895
-17 485	-17 485	Underskudd til fremføring	-66 294	-50 090
<b>8 379</b>	<b>-24 686</b>	<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>556 813</b>	<b>597 804</b>
1 843	-5 431	22% Utsatt skatt	120 290	129 308
252	252	Herav ikke balanseført (utsatt skatt/skattefordel)*	-22 503	-30 461
<b>2 093</b>	<b>-5 179</b>	<b>Utsatt skatt i balansen</b>	<b>97 787</b>	<b>98 845</b>

\*Utsatt skatt knyttet til merverdier ved kjøp av eiendommen gjennom oppkjøp av datterseselskap, blir etter konkret vurdering presentert netto. Ved fusjon benyttes konsernkontinuitet på merverdier og utsatt skatt tilsvarende underliggende oppkjøpsanalyse ved konserndannelse.

Ikke balanseført utsatt skattefordel i morselskapet er knyttet til renter som ikke er kommet til fradrag tidligere år grunnet rentebegrensingsreglene.



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

Document ID:  
2F899FB40375410DBF25B218C28A1610



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

**Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt**

Morselskapet		Konsernet		
2022	2023	2023	2022	
6 558	22 713	Resultat før skattekostnad	-41 479	24 629
73	-27 947	Permanente forskjeller	603	-3 492
6 631	-5 235	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	-40 876	21 137
-9 583	12 773	Endring i midlertidige forskjeller	24 787	143 629
0	0	Endring i forskjeller grunnet feil tidligere år	-114	47 617
2 952	0	Endring i underskudd til fremføring	16 204	-5 386
0	7 538	<b>Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet</b>	0	<b>206 997</b>
0	-7 538	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0
0	0	<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	0	<b>206 997</b>

  

Morselskapet		Konsernet		
2022	2023	2023	2022	
0	1 658	Fordeling av skattekostnaden	0	45 539
0	2 977	Betalbar skatt	107	245
0	4 636	For mye, for lite avsatt i fjor	107	45 784
1 457	-2 810	Sum betalbar skatt	-1 060	-40 522
0	0	Endring i utsatt skatt	0	370
0	0	Endring utsatt skatt ikke resultatført	2	-551
0	0	Andre endringer	-951	5 083
1 457	1 826	<b>Skattekostnad</b>	2,3 %	20,6 %

  

Morselskapet		Konsernet		
2022	2023	2023	2022	
6 558	22 713	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	-41 479	24 629
1 443	4 997	Beregnet skatt	-9 125	5 418
1 459	1 826	Skattekostnad i resultatregnskapet	951	-5 083
-16	3 170	Differanse	-8 174	335

  

Differansen består av følgende:

16	-6 148	Skatt av permanente forskjeller	133	-768
0	2 977	Andre forskjeller, herunder endring nettoført utsatt skatt	8 042	433
16	-3 171	Sum forklart differanse	8 174	-335

  

Morselskapet		Konsernet		
2022	2023	2023	2022	
0	1 658	Betalbar skatt i balansen	0	45 784
0	-1 658	Betalbar skatt i skattekostnaden	0	0
0	0	Skattevirkning av konsernbidrag	0	0
0	0	<b>Betalbar skatt i balansen</b>	0	<b>45 784</b>

**Note 8 Egenkapital**

(beløp i NOK 1.000)

Morselskapet	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
<b>Årets endring i egenkapital</b>					
Egenkapital 01.01.	43 055	0	0	232 041	275 096
Årets resultat	0	0	0	20 887	20 887
Avsatt utbytte	0	0	0	-20 000	-20 000
Tilleggsutbytte egne aksjer	879	0	26 321	-27 200	0
Kapitalnedsettelse ved fisjon	-4 111	0	0	-8 840	-12 951
Tingsinnskudd	4 111	8 840	0	0	12 951
Differanse inngående balanse fisjon	0	0	0	-5 979	-5 979
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>43 934</b>	<b>8 840</b>	<b>26 321</b>	<b>190 909</b>	<b>270 004</b>

**Konsernet**

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EI	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	Sum
Egenkapital 01.01.	43 055	0	0	286 640	13 197	342 892
Årets resultat	0	0	0	-39 362	-1 166	-40 528
Avsatt utbytte	0	0	0	-20 000	0	-20 000
Kapitalnedsettelse ved fisjon	-4 111	0	0	-8 840	0	-12 951
Tingsinnskudd	4 111	8 840	0	0	0	12 951
Kapitalforhøyelse Svanegangen Utvikling AS	0	0	0	0	1 000	1 000
Utbytte Svanegangen Utvikling AS	0	0	0	0	-7 000	-7 000
Tilleggsutbytte egne aksjer	879	0	26 321	-27 200	0	0
Kapitalnedsettelse Brakerøya næringspark AS	0	0	0	0	-254	-254
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>43 934</b>	<b>8 840</b>	<b>26 321</b>	<b>191 238</b>	<b>5 777</b>	<b>276 109</b>



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

Document ID:  
2F899FB40375410DBF25B218C28A1610



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

## Note 9 Datterselskap (beløp i NOK 1.000)

### Morselskapet

Datterselskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balansført verdi
Grønland 38 AS	Drammen	100 %	18 818	-296	11 339
Grønland 41 AS	Drammen	100 %	72 077	3 797	54 392
Grønland 65 AS	Drammen	100 %	138	-41	270
Grønland 68 AS	Drammen	100 %	1 155	2 157	1 920
Pollen Småbåtbrygge AS	Drammen	95 %	589	-244	1 824
Glassverket AS	Drammen	100 %	36 661	2 290	63 188
Svanegangen Utvikling AS	Drammen	80 %	27 666	-7 068	24
Union Parkering AS	Drammen	100 %	103 428	7 018	99 960
Brakerøys Næringspark AS	Drammen	80 %	2 833	1 299	4 032
Union Sør AS	Drammen	100 %	3 039	2 000	2 322
Øvre Eikervei 14 AS	Drammen	100 %	2 368	390	55 434
Moen Bolig AS	Drammen	100 %	-6 407	-3 324	3 877
Grønland 1 AS	Drammen	100 %	-29 901	-24 082	3 253
Grønland 61 AS	Drammen	100 %	17 983	-947	12 951
<b>Balansført verdi 31.12.</b>					<b>314 786</b>

Felleskontrollert virksomhet	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balansført verdi
<b>Morselskapet</b>					
Union Geoenergi AS	Drammen	50 %	439	-56	0
<b>Konsernet</b>					
Union Geoenergi AS	Drammen	50 %	439	-56	0

## Note 10 Fordringer og gjeld (beløp i NOK 1.000)

### Morselskapet

2022	2023	Kundefordringer	Konsernet	
			2023	2022
4 406	2 136	Kundefordringer til pålydende	4 372	7 203
-188	-426	Avsetning til tap på kundefordringer	-574	-357
<b>4 219</b>	<b>1 709</b>	<b>Kundefordringer i balansen</b>	<b>3 798</b>	<b>6 846</b>

### Morselskapet

2022	2023	Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet	
			2023	2022
128 843	153 391	Fordringer mot selskaper i samme konsern	0	0
<b>128 843</b>	<b>153 391</b>	<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v. (beløp i NOK 1.000)

### Morselskapet

Foretak i samme konsern m.v. Felles kontrollert virksomhet Sum	Kundefordringer		Andre kortsiktige	
	2023	2022	2023	2022
	421	1 408	21 375	18 851
	79	46	1 498	1 427
<b>Sum</b>	<b>500</b>	<b>1 455</b>	<b>22 873</b>	<b>20 278</b>

Foretak i samme konsern m.v. Sum	Langsiktig gjeld		Langsiktige fordringer	
	2023	2022	2023	2021
	49 697	40 197	153 391	128 843
<b>Sum</b>	<b>49 697</b>	<b>40 197</b>	<b>153 391</b>	<b>128 843</b>

Foretak i samme konsern m.v. Sum	Kortsiktig gjeld	
	2023	2022
	7 538	0
<b>Sum</b>	<b>7 538</b>	<b>0</b>



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

Document ID:  
2F899FB40375410DBF25B218C28A1610



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

## Note 12 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

(beløp i NOK 1.000)

Morselskapet	2023	Bundne bankinnskudd	Konsernet	
2022			2023	2022
801	844	Skattetrekksmidler	844	801
<b>Trekkrettigheter</b>				
0	0	Ubenyttet kreditt bygge lån	0	0
30 000	30 000	Ubenyttet kassekreditt	30 000	30 000

## Note 13 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

### Oversikt over de største aksjonærene 31.12.:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Aspelin Ramm Eiendom AS	500	50,0 %	50,0 %
Selvaag By AS	500	50,0 %	50,0 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

## Note 14 Fisjon

I 2023 er det gjennomført en fisjon, hvor formålet med fisjonen var å skille ut eiendommen "Portalen" fra Union Eiendomsutvikling AS. Omorganiseringen ble gjennomført ved at eiendommen ble fisjonert ut i Grønland 61 AS, hvor Aspelin Ramm Eiendom AS og Selvaag By AS står som stiftere i samme forhold som de eier aksjer i Union Eiendomsutvikling AS. Deretter ble det foretatt en kapitalforhøyelse med tingsinnskudd i Union Eiendomsutvikling AS, hvor aksjene i Grønland 61 AS ble skutt inn. Etter kapitalforhøyelsen i Union Eiendomsutvikling AS eies Grønland 61 AS 100% av Union Eiendomsutvikling AS. Fisjonen har regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 01.01.23.

## Note 15 Miljø

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

## Note 16 Andre tidsavgrensninger

(beløp i NOK 1.000)

Morselskapet	2023	2022
Endringer kundefordringer	2 509	2 834
Endringer leverandørgjeld	-647	-15 876
Endring i andre tidsavgrensninger	-1 716	15 650
Konsemdbidrag innlektsført ikke mottatt	-21 375	-18 851
<b>Sum</b>	<b>-21 228</b>	<b>-16 243</b>

### Konsernet

	2023	2022
Endringer kundefordringer	3 048	-831
Endringer leverandørgjeld	-1 207	-17 205
Endring i andre tidsavgrensninger	18 369	1 652
<b>Sum</b>	<b>20 210</b>	<b>-16 384</b>

## Note 17 Kontantstrømmer fra konsernmellomværende

Konsernet har ikke etablert en konsernkontoordning i bank, men benytter seg heller av muligheten til å flytte overskuddslikviditet mellom konsernselskapene gjennom mor. Dette betyr at det i morselskapet sitt regnskap foreligger både utlån og innlån fra de andre konsernselskapene. Faktiske kontantstrømmer i bevegelsen knyttet til mellomværende i mor er presentert under henholdsvis investeringsaktiviteter og finanseringsaktiviteter. Investeringsaktivitet er i de situasjonene hvor mor har en fordring på datter og der hvor mor har en gjeld til datterselskapet blir klassifiseringen under finansiering. Inn og utbetalinger knyttet til bevegelsene er presentert brutto under de ulike kategoriene. For konsernbidrag som mottas/avgis i konsernet vil ikke disse løpende utbetales, men innarbeides/motregnes i allerede eksisterende mellomværende og inngå i etablerte låneavtaler i året etter at det mottatt/avgitt.



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

Document ID:  
2F899FB40375410DBF25B218C28A1610



Til generalforsamlingen i Union Eiendomsutvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Union Eiendomsutvikling AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som 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, og
- konsernregnskapet, som 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,
- gir selskapsregnskapet 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, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets 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 og konsernet 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.

### 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Strømsø Torg 9, Postboks 2078 Strømsø, NO-3003 Drammen

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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/revisionsberetninger>

Drammen, 22. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Guro Skjeggerud  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Skjeggerud, Guro	BANKID_MOBILE	2024-05-06 20:30

**This document package contains:**

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



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