



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Holsing
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 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, 12.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Honorarinntekter	2	227 242 151	121 888 658
Sum inntekter		227 242 151	121 888 658
Kostnader			
Innkjøp av tjenester	3	4 101 371	7 645 456
Lønnskostnad	3, 4, 5	86 560 758	69 083 010
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	14	182 675	89 832
Annen driftskostnad	3, 4	21 779 947	19 328 393
Sum kostnader		112 624 751	96 146 691
Driftsresultat		114 617 401	25 741 967
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	7	1 213 078	1 235 767
Sum finansinntekter		1 213 078	1 235 767
Annen finanskostnad	7	102	24 337
Sum finanskostnader		102	24 337
Netto finans		1 212 976	1 211 430
Ordinært resultat før skattekostnad		115 830 377	26 953 397
Skattekostnad	6	28 962 894	6 769 021
Ordinært resultat etter skattekostnad		86 867 483	20 184 376
Årsresultat		86 867 483	20 184 376
Årsresultat etter minoritetsinteresser		86 867 483	20 184 376
Totalresultat		86 867 483	20 184 376
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til utbytte		51 797 211	18 000 000
Konsernbidrag		29 475 023	1 570 137



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Avsatt til annen egenkapital		5 595 249	614 239
Sum overføringer og disponeringer	10	86 867 483	20 184 376



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	14	265 844	291 019
Sum varige driftsmidler		265 844	291 019
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	54 407 524	46 407 523
Sum finansielle anleggsmidler		54 407 524	46 407 523
Sum anleggsmidler		54 673 368	46 698 542
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7, 13	207 531	4 489 206
Andre kortsiktige fordringer	7	52 916 713	231 942
Sum fordringer		53 124 244	4 721 148
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	88 230 316	33 357 092
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		88 230 316	33 357 092
Sum omløpsmidler		141 354 560	38 078 240
SUM EIENDELER		196 027 928	84 776 782

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Aksjekapital	9	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		14 678 172	14 678 172
Sum innskutt egenkapital		14 778 172	14 778 172
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 559 058	3 963 809
Sum opptjent egenkapital		9 559 058	3 963 809
Sum egenkapital	10, 11	24 337 230	18 741 981
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	460 736	591 720
Sum avsetninger for forpliktelser		460 736	591 720
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	12		
Sum langsiktig gjeld		460 736	591 720
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	7	90 974 680	34 125 226
Leverandørgjeld	7	5 054 096	3 042 343
Betalbar skatt	6	20 780 410	5 734 442
Skyldige offentlige avgifter		2 623 565	4 541 070
Utbytte	7, 10	51 797 211	18 000 000
Sum kortsiktig gjeld		171 229 962	65 443 081
Sum gjeld		171 690 698	66 034 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		196 027 928	84 776 782



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i UNION Eiendomskapital UREF AS

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

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

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert UNION Eiendomskapital UREF AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 86 867 483. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 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.

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.

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.

Pennneo Dokumentnr: TMMUB-AJCVY-V35VL-TPEEW-DKNUZ-WOONF



Revisors beretning 2021 for UNION Eiendoms kapital UREF AS

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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)



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 15:46:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TNMUB-AJCVY-V35VL-TPPEW-DKNUZ-WOONF

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>



UNION Eiendoms kapital UREF AS

Årsregnskap pr. 31.12.21



UNION Eiendomskapital UREF AS

Årsberetning 2021

Virksomhetens art

Selskapets virksomhet er å være forvalter av alternative investeringsfond med AIF-godkjenning fra Finanstilsynet, og annen virksomhet som står i sammenheng med dette. Selskapet er lokalisert i Oslo. Selskapet er forvalter av hovedfondene UNION Real Estate Fund, UNION Real Estate Fund II, UNION Real Estate Fund III 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 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 38 eiendommer til en brutto eiendomsverdi på kr 8,4 mrd på 100 % basis, hvorav fire 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.

Selskapet hadde en omsetning i 2021 på kr 227,2 mill, mot kr 121,9 mill i 2020, drevet av særskilt forvaltningsgodtgjørelse knyttet til sterk måloppnåelse i forvaltningen. Selskapet fikk et årsresultat i 2021 på kr 86,9 mill, sammenlignet med kr 20,2 mill i 2020. Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet:

Avsatt til utbytte	kr 51 797 211
Avsatt til konsernbidrag	kr 29 475 023
Avsatt til annen egenkapital	kr 5 595 249

Totale eiendeler i selskapets balanse var kr 196,0 mill (kr 84,8 mill). Av disse utgjorde bankbeholdning kr 88,2 mill (kr 33,4 mill). Selskapets likvide midler er plassert i bank og vurderes å ha lav risiko. Selskapet har ikke langsiktig rentebærende gjeld til bank og kredittinstitusjoner. Selskapets evne til egenfinansiering av drift og investeringer anses god.

Selskapets egenkapital pr 31.12.2021 var kr 24,3 mill sammenlignet med kr 18,7 mill. pr 31.12.2020.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde kr 114,1 mill (kr 14,9 mill). Kontantstrømmen fra de operasjonelle aktivitetene er hovedsakelig resultat fra forvaltningen. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med kr -0,2 mill (kr -0,4 mill). Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med kr -59,1 mill (kr -23,9 mill) hvor hovedendringen skyldes at det i 2021 ble utbetalt utbytte med kr 18 mill.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

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

Likviditetsrisiko

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

Kreditrisiko

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses lav. Selv om det ikke er inngått avtaler om motregning eller andre finansielle instrumenter innebærer koronautbruddet noe mer usikkerhet rundt dette.



UNION Eiendomskapital UREF AS

Årsberetning 2021

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 forvalter 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 og UNION Core Plus Fund I.

Selskapet har gjennom 2021 videreført et godt grunnlag for virksomheten, og 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. Selskapet er forvalter og utvikler av næringseiendom. Bærekraftsmål settes og integreres i selskapets kjerneprosesser, herunder bærekraftsrisiko i investeringsbeslutninger. Sammen med Grønn Byggallianse tar selskapet klimaavtalen fra Paris (COP 21) på alvor. Vi 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 gjøres beslutninger som fremmer sosial og/eller miljømessig egenskaper ved investeringene.

Likestilling og HMS

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

I selskapet er det totalt 21 ansatte, hvorav 6 kvinner og 15 menn. Styret består av 6 menn. UNION Eiendomskapital UREF vektlegger mangfold og målsettingen er innarbeidet i konsernets rekrutteringsprosedyrer. Styrets vurdering er at selskapet ikke diskriminerer verken på grunnlag av kjønn, etnisitet eller andre faktorer. Ansattgoder, som fleksibel arbeidstid, full lønn ved sykdom og foreldrepermisjon uavhengig av Folketrygdens begrensninger, er viktige tiltak i arbeidet med likestilling. Selskapet tilstreber arbeidsmetoder som sikrer gode arbeidsforhold med krav til helse, miljø og sikkerhet.

Andre forhold

Selskapet har ingen særskilte forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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



UNION Eiendomskapital UREF AS

Årsberetning 2021

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.

Oslo, den 30.03.2022



Bjørn Henningsen
Styrets leder



Jon Erik Brøndmo
Styremedlem



Birger Nergaard
Styremedlem



Fabian Stang
Styremedlem



Øystein A. Landvik
Styremedlem



Lars Even Moe
Daglig leder





UNION Eiendoms kapital UREF AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Honorarinntekter	2	227 242 151	121 888 658
Sum driftsinntekter		227 242 151	121 888 658
Innkjøp av tjenester	3	4 101 371	7 645 456
Lønnskostnad	3, 4, 5	86 560 758	69 083 010
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	14	182 675	89 832
Annen driftskostnad	3, 4	21 779 947	19 328 393
Sum driftskostnader		112 624 751	96 146 691
Driftsresultat		114 617 401	25 741 967
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	7	1 213 078	1 235 767
Annen finanskostnad	7	(102)	(24 337)
Resultat av finansposter		1 212 976	1 211 430
Resultat før skattekostnad		115 830 377	26 953 397
Skattekostnad	6	(28 962 894)	(6 769 021)
Årsresultat		86 867 483	20 184 376
Overføringer			
Avsatt til utbytte		51 797 211	18 000 000
Avsatt konsernbidrag		29 475 023	1 570 137
Avsatt til annen egenkapital		5 595 249	614 239
Sum overføringer	10	86 867 483	20 184 376



UNION Eiendoms kapital UREF AS

Balanse

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	14	265 844	291 019
Sum varige driftsmidler		265 844	291 019
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	54 407 524	46 407 523
Sum finansielle anleggsmidler		54 407 524	46 407 523
Sum anleggsmidler		54 673 368	46 698 542
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	7, 13	207 531	4 489 206
Andre kortsiktige fordringer	7	52 916 713	231 942
Sum fordringer		53 124 244	4 721 148
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	88 230 316	33 357 092
Sum omløpsmidler		141 354 560	38 078 240
Sum eiendeler		196 027 928	84 776 782



UNION Eiendoms kapital UREF AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		14 678 172	14 678 172
Sum innskutt egenkapital		14 778 172	14 778 172
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 559 058	3 963 809
Sum opptjent egenkapital		9 559 058	3 963 809
Sum egenkapital	10, 11	24 337 230	18 741 981




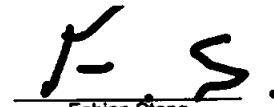
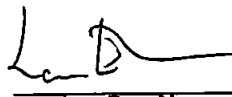
UNION Eiendoms kapital UREF AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	460 736	591 720
Sum avsetning for forpliktelser		460 736	591 720
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	5 054 096	3 042 343
Betalbar skatt	6	20 780 410	5 734 442
Skyldige offentlige avgifter		2 623 565	4 541 070
Annen kortsiktig gjeld	7	90 974 680	34 125 226
Utbytte	7, 10	51 797 211	18 000 000
Sum kortsiktig gjeld		171 229 962	65 443 081
Sum gjeld		171 690 698	66 034 801
Sum egenkapital og gjeld		196 027 928	84 776 782

Oslo, 30 / 3 - 2022

Styret i UNION Eiendoms kapital UREF AS


Bjørn Henningsen
styreleder
Øystein Arnulf Landvik
styremedlem
Jon Erik Brøndmo
styremedlem
Birger Nergaard
styremedlem
Fabian Stang
styremedlem
Lars Even Moe
daglig leder



UNION Eiendomkapital UREF AS

Kontantstrømpoppstilling

	2021	2020
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	115 830 377	26 953 397
Periodens betalte skatt	(5 734 442)	(3 956 691)
Ordinære avskrivninger	182 675	89 832
Endring i kundefordringer	4 281 675	(3 668 888)
Endring i leverandørgjeld	2 011 753	(287 980)
Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	0	127 020
Endring i andre tidsavgrensingsposter	(1 917 505)	(4 343 209)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	114 654 533	14 913 481
Kontantstrøm fra investeringaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varig driftsmiddel	(157 500)	(380 851)
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak (drawdown)	0	0
Mottatt utbytte behandlet som tilbakebetaling av tidligere innb. kapital	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringaktiviteter	(157 500)	(380 851)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	19 060 963	0
Utbetaling av utbytte	(18 000 000)	(8 000 000)
Utbetalinger på andre lånefordringer	(8 000 000)	(15 929 020)
Utbetalinger ved nedbetalinger av kortsiktig gjeld	(52 684 771)	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(59 623 808)	(23 929 020)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	54 873 225	(9 396 390)
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	33 357 092	42 753 482
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	88 230 316	33 357 092



UNION Eiendoms kapital UREF AS

Noter 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som tjenesten leveres.

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

Finansinntekter

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/skattefordel. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 25 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og på underskudd til fremføring, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd.

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

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

Utsatt skatt beregnes med nominell verdi.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



UNION Eiendoms kapital UREF AS

Noter 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper forts.

Pensjoner

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

Bruk av estimater

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

Kontantstrømoppstilling

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

Konsernkontoordning

Morselskapet UNION Gruppen AS inngår i en konsernkontoordning sammen med flere av selskapene i konsernet. UNION Eiendoms kapital UREF AS inngår ikke i konsernkontoordningen, men det er stilt sikkerhet i selskapet.

UNION Gruppen AS har for kassekredittavtale i konsernkontoordningen stilt førsteprioritets aksjepant i UNION Eiendoms kapital UREF AS og UNION Eiendoms kapital 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.

Note 2 Salgsinntekter

Pr. virksomhetsområde	2021	2020
Forvaltningshonorar	91 896 132	66 391 336
Utleiehonorar	3 489 160	3 814 999
Prosjekthonorar	18 354 905	690 785
Suksesshonorar	108 337 913	38 994 017
Kjøpshonorarer	0	0
Meglerhonorar	0	3 800 000
Overdragelse av virksomhet	0	4 000 000
Andre honorarer	5 164 041	4 197 521
Sum	227 242 151	121 888 658
Pr. geografisk marked		
Norge	227 242 151	121 888 658
Sum	227 242 151	121 888 658



UNION Eiendoms kapital UREF AS

Noter 2021

Note 3 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet er kontrollert av UNION Gruppen AS som indirekte eier 93 % av selskapets aksjer. Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 4, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 7.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:	2021	2020
a) Salg av tjenester og viderefakturering		
Salg av tjenester:		
Til søsterselskap	(5 148 095)	(4 159 738)
Sum salg av varer og tjenester	(5 148 095)	(4 159 738)
b) Kjøp av tjenester og viderefakturering		
Kjøp av tjenester:		
Fra mor- og søsterselskap	31 449 988	28 814 495
Sum kjøp av varer og tjenester	31 449 988	28 814 495

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2021	2020
Lønn	62 589 779	43 638 446
Arbeidsgiveravgift	5 769 960	5 963 075
Finansskatt	2 113 816	2 223 441
Pensjonskostnader	2 642 881	2 908 952
Andre ytelser	423 465	355 290
Viderebelastet lønn fra konsernselskaper	13 020 858	13 993 805
Sum	86 560 758	69 083 010
Gjennomsnittlig antall årsverk	21	26
Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 572 142	306 250
Pensjonsutgifter	79 480	
Annen godtgjørelse	41 587	

Daglig leder har ingen avtale om vederlag etter fratreden fra sin stilling.
Daglig leder inngår ihht arbeidskontrakt i selskapets til enhver tids gjeldende bonusordning.

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



UNION Eiendoms kapital UREF AS

Noter 2021

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse forts.

Godtgjørelse til revisor (inkl. forholdsmessig mva)		
Lovpålagt revisjon		198 200
Andre tjenester		74 697
Sum honorar til revisor		272 897

Kostnadsført revisjonshonorar inkluderer forholdsmessig inngående merverdiavgift.

Note 5 Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har plikt til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har en pensjonsordning som tilfredsstiller kravene etter denne loven.

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad består av:	2021	2020
Betalbar skatt	20 780 410	6 177 301
Endring i utsatt skatt	(130 985)	591 720
Skatteeffekt av (mottatt) / avgitt konsernbidrag	8 313 468	0
Sum skattekostnad	28 962 894	6 769 021

Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	115 830 377	26 953 397
Permanente forskjeller	21 196	122 687
Endring i midlertidige forskjeller	523 938	(2 366 881)
Avgitt konsernbidrag	(33 253 872)	(1 771 436)
Årets skattegrunnlag	83 121 640	22 937 767

Betalbar skatt:

Betalbar skatt på årets skattegrunnlag	29 093 878	6 177 301
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	(8 313 468)	(442 859)
Skyldig betalbar skatt	20 780 410	5 734 442

Oversikt over midlertidige forskjeller:

Driftsmidler	(31 023)	24 423
Gevinst og tapskonto***	1 873 966	2 342 458
Sum grunnlag for utsatt skatt / (skattefordel)	1 842 943	2 366 881

25 % utsatt skatt / (skattefordel)	460 736	591 720
---	----------------	----------------



UNION Eiendoms kapital UREF AS

Noter 2021

Note 6 Skatt forts.

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 25% av resultat før skatt **):

25 % skatt av resultat før skatt	28 957 594	6 738 349
Permanente forskjeller (25 %)	5 299	30 672
Beregnet skattekostnad	28 962 894	6 769 021

Effektiv skattesats *) 25 % 25 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

***) Selskapet er finansskattepliktig og det er derfor benyttet skattesats på 25 % fra 2018.

***UNION Core Real Estate Fund er i 2020 er overført i eget selskap gjennom en virksomhetsoverdragelse. Andelen knyttet til goodwill er skattemessig overført på gevinst og tapskonto.

Note 7 Konsernopplysninger

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

Mellomværende med konsernselskap	2021	2020
Langsiktig fordring på selskap i samme konsern	54 407 524	46 407 523
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	1 879	4 472 524
Kortsiktig gjeld - avsett utbytte	(51 797 211)	(18 000 000)
Kortsiktig gjeld på selskap i samme konsern	(2 591 749)	(1 458 197)
Kortsiktig gjeld - avsett konsernbidrag	(37 788 491)	(2 012 996)
Leverandørgjeld på selskap i samme konsern	(4 500 886)	(3 000 000)

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

Konsernrenter	2021	2020
Inntekter	1 185 811	850 719
Kostnader	0	0

Note 8 Bankinnskudd

	2021	2020
Bundne bankinnskudd (skattetrekk)	1 218 103	1 450 839
Annen bundet kapital	0	104 835



UNION Eiendoms kapital UREF AS

Noter 2021

Note 9 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapitalen består av:

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
UNION Eiendoms kapital AS	1 000	100 %
Totalt antall aksjer	1 000	100 %

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

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01	100 000	14 678 172	3 963 809	18 741 981
Årets resultat	0	0	86 867 483	86 867 483
Avgitt konsernbidrag	0	0	(29 475 023)	(29 475 023)
Avsatt utbytte	0	0	(51 797 211)	(51 797 211)
Egenkapital pr. 31.12	100 000	14 678 172	9 559 058	24 337 230

Note 11 Kapitaldekning

Ansvarlig kapital	2021	2020
Innskutt kapital	14 778 172	14 778 172
Annen egenkapital/(udekket tap)	9 559 058	3 963 808
Startkapital/ansvarlig kapital	24 337 230	18 741 980

Minstekrav til startkapital	1 248 600	1 308 788
------------------------------------	------------------	------------------

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

Beregning av faste kostnader	2021	2020
Samlet inntekt	227 242 151	121 888 658
(Overskudd)/underskudd før skatt	(115 830 377)	(26 953 397)
Fullt ut variable vederlag til ansatte	(48 400 000)	(24 006 613)
Annen variabel godtgjørelse (distribusjonshonorar)	0	0
Faste kostnader	63 011 774	70 928 648
1) 25 % av faste kostnader	15 752 944	17 732 162



UNION Eiendoms kapital UREF AS

Noter 2021

Note 11 Kapitaldekning forts.

Forvaltningskapital	5 008 857 465	2 968 818 473
Forvaltningskapital overskytende EUR 250 000 000	2 511 657 465	351 243 473
0,02 % av forvaltningskapital overskytende EUR 250 000 000	502 331	70 249
2) Sum startkapital og 0,02 % av forv.kap. oversk. MEUR 250	1 750 931	1 379 036
Reelt kapitalkrav (høyeste av 1 og 2)*	15 752 944	17 732 162
Overdekning / (underdekning)	8 584 287	1 009 818
Resultat etter skatt som prosent av forvaltningskapitalen	1,73 %	0,68 %

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

Note 12 Finansiell risiko

Likviditetsrisiko

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

Finansiell markedsrisiko

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

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

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

Note 13 Kundefordringer

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

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

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



UNION Eiendoms kapital UREF AS

Noter 2021

Note 14 Varige driftsmidler

	Maskiner og inventar	SUM
Varige driftsmidler		
Anskaffelseskost pr. 01.01	380 851	380 851
Tilgang kjøpte driftsmidler	157 500	157 500
Avgang solgte driftsmidler	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	<u>538 351</u>	<u>538 351</u>
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-272 507	-272 507
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	0
Reverserte nedskrivninger 31.12	0	0
Balanseført verdi 31.12	<u>265 844</u>	<u>265 844</u>
Årets avskrivninger	182 675	182 675
Årets nedskrivninger	0	0
Forventet økonomisk levetid	3 år	
Avskrivningsplan	Lineær	