



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Holsing
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Honorarinntekter	1		2 729 273
Annen driftsinntekt			1 003 089
Sum inntekter			3 732 362
Kostnader			
Innkjøp av tjenester			659 812
Lønnskostnad	2, 3, 4		1 794 111
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			11 240
Annen driftskostnad	4	513 694	3 256 274
Sum kostnader		513 694	5 721 436
Driftsresultat		-513 694	-1 989 074
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	925 937	
Annen renteinntekt		12 851	15 051
Annen finansinntekt	1, 5	13 669 614	64 016 708
Sum finansinntekter		14 608 402	64 031 759
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	1	917 506	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	1 019 106	1 372 542
Annen rentekostnad		1 133	71 764
Annen finanskostnad	1, 2		
Sum finanskostnader		1 937 745	1 444 306
Netto finans		12 670 657	62 587 452
Ordinært resultat før skattekostnad		12 156 963	60 598 379
Skattekostnad	6	676 383	512 828
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 480 580	60 085 551
Årsresultat		11 480 580	60 085 551
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 480 580	60 085 551



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Totalresultat		11 480 580	60 085 551
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		10 000 000	45 000 000
Avgitt konsernbidrag		1 818 689	1 831 113
Overført til (+)/fra (-) annen egenkapital			13 254 438
Overført fra annen egenkapital		-338 109	
Sum overføringer og disponeringer	7	11 480 580	60 085 551



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	2 912	3 640
Sum immaterielle eiendeler		2 912	3 640
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1	39 834 856	45 591 664
Andre langsiktige fordringer			1 061 514
Sum finansielle anleggsmidler		39 834 856	46 653 178
Sum anleggsmidler		39 837 768	46 656 818
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		299 791	120 969
Andre kortsiktige fordringer			17 624
Konsernfordringer	1, 1	38 311 457	84 130 737
Sum fordringer		38 611 248	84 269 330
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			98 281
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			98 281
Sum omløpsmidler		38 611 248	84 367 610
SUM EIENDELER		78 449 016	131 024 429
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	975 670	1 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen innskutt egenkapital		1 783 198	
Sum innskutt egenkapital		2 758 868	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		19 179 859	27 155 268
Sum opptjent egenkapital		19 179 859	27 155 268
Sum egenkapital	7	21 938 728	28 155 268
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	1	42 407 523	47 407 523
Sum annen langsiktig gjeld		42 407 523	47 407 523
Sum langsiktig gjeld		42 407 523	47 407 523
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 500	74 000
Betalbar skatt	6		
Utbytte	7	10 000 000	45 000 000
Kortsiktig konserngjeld	1	3 071 159	
Annen kortsiktig gjeld	1	1 019 106	10 387 638
Sum kortsiktig gjeld		14 102 765	55 461 638
Sum gjeld		56 510 288	102 869 161
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 449 016	131 024 429



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 410275

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Holsing
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap 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, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 919 233 036
UNION EIENDOMSKAPITAL AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Honorarinntekter	1		2 729 273
Annen driftsinntekt			1 003 089
Sum inntekter			3 732 362
Kostnader			
Innkjøp av tjenester			659 812
Lønnskostnad	2, 3, 4		1 794 111
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			11 240
Annen driftskostnad	4	513 694	3 256 274
Sum kostnader		513 694	5 721 436
Driftsresultat		-513 694	-1 989 074
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	925 937	
Annen renteinntekt		12 851	15 051
Annen finansinntekt	1, 5	13 669 614	64 016 708
Sum finansinntekter		14 608 402	64 031 759
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	1	917 506	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	1 019 106	1 372 542
Annen rentekostnad		1 133	71 764
Annen finanskostnad	1, 2		
Sum finanskostnader		1 937 745	1 444 306
Netto finans		12 670 657	62 587 452
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	6	12 156 963	60 598 379
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 480 580	60 085 551
Årsresultat		11 480 580	60 085 551
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 480 580	60 085 551
Totalresultat		11 480 580	60 085 551
Overføringer og disponeringer			



Ordinært utbytte		10 000 000	45 000 000
Avgitt konsernbidrag		1 818 689	1 831 113
Overført til (+)/fra (-) annen egenkapital			13 254 438
Overført fra annen egenkapital		-338 109	
Sum overføringer og disponeringer	7	11 480 580	60 085 551



Organisasjonsnr: 919 233 036
UNION EIENDOMSKAPITAL AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	6	2 912	3 640
Sum immaterielle eiendeler		2 912	3 640

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 1		39 834 856	45 591 664
Andre langsiktige fordringer			1 061 514
Sum finansielle anleggsmidler		39 834 856	46 653 178

Sum anleggsmidler		39 837 768	46 656 818
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		299 791	120 969
Andre kortsiktige fordringer			17 624
Konsernfordringer	1, 1	38 311 457	84 130 737
Sum fordringer		38 611 248	84 269 330

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.			98 281
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			98 281

Sum omløpsmidler		38 611 248	84 367 610
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		78 449 016	131 024 429
----------------------	--	-------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	975 670	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		1 783 198	
Sum innskutt egenkapital		2 758 868	1 000 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		19 179 859	27 155 268
Sum opptjent egenkapital		19 179 859	27 155 268



Sum egenkapital	7	21 938 728	28 155 268
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	1	42 407 523	47 407 523
Sum annen langsiktig gjeld		42 407 523	47 407 523
Sum langsiktig gjeld		42 407 523	47 407 523
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 500	74 000
Betalbar skatt	6		
Utbytte	7	10 000 000	45 000 000
Kortsiktig konserngjeld	1	3 071 159	
Annen kortsiktig gjeld	1	1 019 106	10 387 638
Sum kortsiktig gjeld		14 102 765	55 461 638
Sum gjeld		56 510 288	102 869 161
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 449 016	131 024 429



Organisasjonsnr: 919 233 036
UNION EIENDOMSKAPITAL AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
1.50

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



UNION Eiendoms kapital AS

Årsregnskap pr. 31.12.23



UNION EIENDOMSKAPITAL AS

Årsberetning 2023

Virksomhetens art

Selskapet er holdingselskap for morselskapet UNION Gruppen AS sin virksomhet innenfor kapitalforvaltning. UNION Eiendomskapital AS med datterselskaper er en av de ledende fondsforvalterne av næringsseiendom i Norge. Selskapets virksomhet er lokalisert i Oslo. Selskapet er gjennom sine datterselskaper forvalter av hovedfondene UNION Real Estate Fund, UNION Real Estate Fund II, UNION Real Estate Fund III, UNION Real Estate Fund IV, UNION Core Real Estate Fund, UNION Core 30, UNION Core Plus Fund I, UNION Residential Development og Residential Holding, som alle er tillatt markedsført som alternative investeringsfond (AIF).

Utvikling i resultat og stilling

Gjennom 2023 har selskapet videreutviklet virksomheten og forvaltningen av AIF'ene, og etablert boligfondet UNION Residential Development. Renteutviklingen og yieldoppgangen la en demper på transaksjonsaktiviteten. Med stadig høyere rente og dermed dyrere finansiering, har den lave likviditeten i markedet for næringsseiendom fortsatt fra fjoråret. I 2023 har selskapet på vegne av AIF'ene likevel gjennomført kjøp og salg av 13 (11) eiendommer til en brutto eiendomsverdi på kr 5,4 mrd på 100 % basis. Selskapet har i 2023 hatt fokus på kapitalinnhenting til eiendomsfondet UNION Real Estate Fund IV, og boligfondet UNION Residential Development, og har gjennomført fem investeringer for disse fondene. Datterselskapet UNION Forvaltning AS fikk i 2023 godkjenning fra Finanstilsynet til å markedsføre et nytt kredittfond UNION Real Estate Credit I.

UNION Eiendomskapital fikk i 2023 et driftsresultat på kr -0,5 mill (kr -2,0 mill). Det negative driftsresultatet i 2022 var drevet av fusjonen med UNION Project Management AS. Resultat før skatt pr 31.12.2023 ble kr 12,2 mill (kr 60,6 mill). Årsresultatet endte i 2023 med et overskudd på kr 11,5 mill (kr 60,1 mill). Selskapets resultat er i hovedsak utbytte og konsernbidrag fra datterselskaper.

Styret foreslår å disponere årets resultat som følger:

Utbytte	NOK 10 000 000
Konsernbidrag	NOK 1 818 689
Overført fra annen egenkapital	NOK -338 109

Totale eiendeler i selskapets balanse var kr 78,4 mill (kr 131,1 mill). Av disse utgjorde investering i datterselskaper kr 39,8 mill (kr 45,6 mill), og bankbeholdning tilknyttet konsernkontoordningen kr 24,6 mill (kr 33,5 mill). Selskapets likvide midler er plassert i bank og vurderes å ha lav risiko. Selskapet har ikke langsiktig rentebærende gjeld til bank og kredittinstitusjoner. Selskapets evne til egenfinansiering av drift og investeringer anses god.

Egenkapitalen pr 31.12.23 var kr 21,9 mill (kr 28,2 mill), noe som gir en egenkapitalprosent på 28,0% (21,5%).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde kr 1,8 mill (kr 50,6 mill) drevet av mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskaper. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var kr 0,0 mill (kr 9,8 mill). Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med kr -1,9 mill (kr -60,3 mill), drevet av utbetaling av utbytte og konsernbidrag.



UNION EIENDOMSKAPITAL AS

Årsberetning 2023

Finansiell risiko

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

Markedsrisiko

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

Kredittrisiko

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

Likviditetsrisiko

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

Fremtidig utvikling

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

Selskapet vil som morselskap til forvalterselskap av alternative investeringsfond være eksponert for makroøkonomiske konjunkturer generelt og verdiutviklingen på bolig- og næringseiendom spesielt. De viktigste verdidriverne er markedsutviklingen og verdiendringer av bolig- og næringseiendom, samt de avkastningskrav som legges til grunn av investorer i markedet. På grunn av generell usikkerhet i markedet har tilgangen til kapital for nye investeringer innen bolig- og næringseiendom vært lavere gjennom 2023 enn foregående år. Det økte rentenivået gjennom 2022 og 2023 har vært en vesentlig faktor til dette. Nå er det imidlertid mye som tyder på at rentene er i ferd med å toppe ut og at mye av yieldoppgangen er tatt ut. I tillegg erfarer vi at inflasjonen både i Norge og internasjonalt er fallende. Utviklingen i 2024 både med hensyn til rentenivå og verdsettelse i markedet er usikkert, men selskapet forventer like fullt at 2024 ville kunne bli et tilfredsstillende år når det gjelder investering i, og forvaltning av bolig- og næringseiendom. Styret i selskapet er langsiktig positiv til eiendomsmarkedet. Selskapet forventer å ha et godt grunnlag for å skape avkastning for investorene i de AIFene som forvaltes.

Selskapet har gjennom 2023 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.



UNION EIENDOMSKAPITAL AS

Årsberetning 2023

Bærekraft og samfunnsansvar

Selskapets virksomhet er ikke av en slik karakter at det forurenser det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende virksomheter. I konsernet som UNION Eiendomskapital er del av settes bærekraftsmål som integreres i alle kjerneprosesser. Sammen med Grønn Byggallianse tar konsernet klimaavtalen fra Paris (COP 21) på alvor. Konsernet har skrevet under på «Eiendomssektorens veikart mot 2050» og tar samfunnsansvar blant annet ved å redusere utslipp, energieffektivisere bygg, og velge bærekraftige løsninger. De fondene som vil markedsføres i 2023 vil klassifiseres som «lysegrønne fond», dvs at det i forvaltningen av disse fondene skal det gjøres beslutninger som fremmer sosial og/eller miljømessig egenskaper ved investeringene.

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

Likestilling og HMS

Selskapet har ingen ansatte. UNION Eiendomskapital med datterselskaper vektlegger mangfold og målsettingen er innarbeidet i konsernets rekrutteringsprosedyrer. Styrets vurdering er at selskapet ikke diskriminerer verken på grunnlag av kjønn, etnisitet eller andre faktorer.

Andre forhold

Selskapet har ingen særskilte forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Fortsatt drift

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

Oslo, 18. mars 2024

Endre Folge
Styrets leder

Bjørn Henningsen
Styremedlem

Øystein A. Landvik
Styremedlem

Lars Even Moe
Styremedlem
Daglig leder



UNION Eiendoms kapital AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Honorarinntekter	1	0	2 729 273
Annen driftsinntekt		0	1 003 089
Sum driftsinntekter		0	3 732 362
Innkjøp av tjenester		0	659 812
Lønnskostnad	2, 3, 4	0	1 794 111
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	11 240
Annen driftskostnad	4	513 694	3 256 274
Sum driftskostnader		513 694	5 721 436
Driftsresultat		-513 694	-1 989 074
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	925 937	0
Annen renteinntekt		12 851	15 051
Annen finansinntekt	1, 5	13 669 614	64 016 708
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	1	917 506	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	1 019 106	1 372 542
Annen rentekostnad		1 133	71 764
Resultat av finansposter		12 670 657	62 587 452
Resultat før skattekostnad		12 156 963	60 598 379
Skattekostnad	6	676 383	512 828
Årsresultat		11 480 580	60 085 551
Overføringer			
Avsatt til utbytte		10 000 000	45 000 000
Avsatt konsernbidrag		1 818 689	1 831 113
Overført til (+)/fra (-) annen egenkapital		0	13 254 438
Overført fra annen egenkapital		338 109	0
Sum overføringer	7	11 480 580	60 085 551



UNION Eiendomskapital AS

Balanse

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	2 912	3 640
Sum immaterielle eiendeler		2 912	3 640
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	1	39 834 856	45 591 664
Andre langsiktige fordringer		0	1 061 514
Sum finansielle anleggsmidler		39 834 856	46 653 178
Sum anleggsmidler		39 837 768	46 656 818
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		299 791	120 969
Konsernfordringer	1	13 668 481	50 628 621
Kortsiktig fordring - konsernkontoordning	1	24 642 976	33 502 116
Andre kortsiktige fordringer		0	17 624
Sum fordringer		38 611 248	84 269 330
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	98 281
Sum omløpsmidler		38 611 248	84 367 610
Sum eiendeler		78 449 016	131 024 429



UNION Eiendoms kapital AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	975 670	1 000 000
Annen innskutt egenkapital		1 783 198	0
Sum innskutt egenkapital		2 758 868	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		19 179 859	27 155 268
Sum opptjent egenkapital		19 179 859	27 155 268
Sum egenkapital	7	21 938 728	28 155 268
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	1	42 407 523	47 407 523
Sum annen langsiktig gjeld		42 407 523	47 407 523
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 500	74 000
Utbytte	7	10 000 000	45 000 000
Konserngjeld	1	3 071 159	0
Annen kortsiktig gjeld	1	1 019 106	10 387 638
Sum kortsiktig gjeld		14 102 765	55 461 638
Sum gjeld		56 510 288	102 869 161
Sum egenkapital og gjeld		78 449 016	131 024 429

Oslo, 18 / 3 - 2024

Styret i UNION Eiendoms kapital AS


Øystein Arnulf Landvik
styremedlem


Lars Even Moe
styremedlem/daglig leder


Endre Grobstok Folge
styreleder


Bjørn Henningsen
styremedlem



UNION Eiendomkapital AS

Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	12 156 963	60 598 379
Nedskrivning av aksjer i datterselskap	917 506	(1 298 286)
Endring i kundefordringer	(178 822)	(120 969)
Endring i leverandørgjeld	(61 500)	61 812
Endring i andre tidsavgrensingsposter	(11 045 631)	(8 650 868)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 788 517	50 590 069
Kontantstrøm fra investeringaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	9 819 600
Netto kontantstrøm fra investeringaktiviteter	0	9 819 600
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	38 857 206
Innbetaling ved nedbetalinger av kortsiktig konsernfordringer	40 463 783	0
Utbetalinger ved nedbetalinger av konserngjeld	(5 000 000)	(11 213 960)
Utbetaling av utbytte	(35 000 000)	(51 797 211)
Innbetalinger av konsernbidrag	5 373 121	0
Utbetalinger av konsernbidrag	(7 723 702)	(36 157 422)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(1 886 798)	(60 311 387)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	(98 281)	98 281
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	98 281	0
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	0	98 281



Noter 2023

UNION Eiendomskapital AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Selskapet har i 2023 gjennomført en skattefri fisjon med UG Newco AS (org. nr. 930 337 811). Fisjonen er utført i henhold til skatteloven kapittel 11. Regnskapsmessig og skattemessig virkning er fra 1.1.2023. Sammenligningstall er ikke utarbeidet.

Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres/utføres.

Finansinntekter

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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

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

Skatt

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

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

Skatt knyttet til konsernbidrag føres direkte mot skatt i balansen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

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

Fordringer

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



Noter 2023

UNION Eiendoms kapital AS

Regnskapsprinsipper forts.

Konsernkontoordning

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

Kontantstrømoppstilling

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

Note 1 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

	Ervervet	Kontor	Eierandel	St.andel
UNION Eiendoms kapital Lux AS	13.06.2017	Oslo	100 %	100 %
UNION Eiendoms kapital PF AS	13.06.2017	Oslo	100 %	100 %
UNION Eiendoms kapital SEF AS	13.06.2017	Oslo	100 %	100 %
UNION Eiendoms kapital UEN AS	13.06.2017	Oslo	100 %	100 %
UNION Eiendoms kapital UREF AS	13.06.2017	Oslo	100 %	100 %
UNION Management AS	17.06.2019	Oslo	100 %	100 %
UNION Drift UREF AS	13.06.2017	Oslo	100 %	100 %
UEK Core Advisory AS	01.01.2023	Oslo	90,1 %	90,1 %

Investeringer etter kostmetoden

Selskap	Egenkapital	Resultat 2023	Antall aksjer	Balanseført verdi
UEK Core Advisory AS	3 972 302	2 302 553	901	2 259 971
UNION Eiendoms kapital Lux AS	(19 763 211)	(21 741 183)	1 000	0
UNION Eiendoms kapital PF AS	2 945 919	1 025 071	1 000	2 821 167
UNION Eiendoms kapital SEF AS	255 389	(12 102)	1 000	255 389
UNION Eiendoms kapital UEN AS	706 706	(515)	1 000	706 706
UNION Eiendoms kapital UREF AS	26 514 636	17 943 381	1 000	20 154 293
UNION Management AS	3 224 593	(556 904)	1 000	13 612 867
UNION Drift UREF AS	7 733*	0	1 000	24 463
Sum				39 834 856

* Regnskapet for UNION Drift UREF AS var ikke tilgjengelig ved avleggelsen av regnskapet til UEK. Tallene som er presentert gjelder derfor 2022.

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

Nedskrivning av aksjer i datterselskap er i 2023 nedskrevet med kr 917 506. Akkumulert nedskrivning per 31.12.23 er kr 2 359 912 mot kr 1 847 831 per 31.12.22.



Noter 2023

UNION Eiendoms kapital AS

Note 1 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet forts.

Mellomværende	2023	2022
Konsernkonto	24 642 976	33 502 116
Mottatt utbytte fra datterselskap	10 000 000	45 252 500
Mottatt konsernbidrag fra datterselskaper	3 668 481	5 376 121
Sum kortsiktige fordringer på selskap i samme konsern	38 311 457	84 130 737
Avgitt konsernbidrag	3 071 159	2 347 581
Kortsiktig gjeld på selskap i samme konsern	1 019 106	2 501 738
Avgitt konsernbidrag U/SM effekt	0	5 376 121
Sum kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	4 090 265	10 225 440
Langsiktig gjeld på selskap i samme konsern	42 407 523	47 407 523
Sum langsiktig gjeld på selskap i samme konsern	42 407 523	47 407 523
Konserninterne inntekter og kostnader	2023	2022
Renteinntekter	925 937	504 200
Rentekostnader	1 019 106	1 372 542
Honorarer	0	998 600

Det er per 31.12.23 inntektsført MNOK 10 i utbytte fra UNION Eiendoms kapital UREF AS. Det er i tillegg inntektsført 3 668 481 i mottatt konsernbidrag fra UNION eiendoms kapital UREF AS og UNION Eiendoms kapital Prosjektfinans AS.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte

Lønnskostnader	2023	2022
Lønn	0	1 466 055
Arbeidsgiveravgift	0	248 556
Pensjonskostnader	0	78 799
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	700
Sum	0	1 794 111

Det er ingen ansatte i selskapet i 2023.

Note 3 Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har ikke plikt til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

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

Det er i 2023 kostnadsført kr 116 906 i ordinært revisjonshonorar og kr 36 043 vedrørende andre tjenester levert av revisor.



Noter 2023

UNION Eiendoms kapital AS

Note 5 Annen finansinntekt og andre finanskostnader

	2023	2022
Annen finansinntekt		
Mottatt utbytte	10 000 000	47 752 500
Mottatt konsernbidrag	3 668 481	5 376 121
Renteinntekt fra bank	1 133	504 200
Reversering tidligere nedskrivning av aksjer i datterselskap	0	1 298 286
Gevinst ved salg av aksjer	0	9 084 600
Annen finansinntekt	0	1 000
Sum	13 669 614	64 016 708

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad består av:	2023	2022
Betalbar skatt	0	0
Beregnet endring i utsatt skatt	728	25 391
Skatteeffekt av (mottatt)/avgitt konsernbidrag	675 655	516 468
Differanse i utsatt skatt IB (fusjon)	0	(29 031)
Årets skattekostnad	676 383	512 828

Beregning av årets skattegrunnlag:	2023	2022
Resultat før skattekostnad	12 156 963	60 598 379
Permanente forskjeller	(12 750 975)	(63 511 507)
Mottatt konsernbidrag	3 668 481	5 376 121
Avgitt konsernbidrag	(3 071 159)	(2 347 581)
Endring i midlertidige forskjeller	(3 309)	12 911
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	(128 323)
Årets skattegrunnlag	0	0

Midlertidige forskjeller:

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	(13 238)	(16 547)	(3 309)
Sum	(13 238)	(16 547)	(3 309)
Grunnlag for utsatt skattefordel	(13 238)	(16 547)	(115 412)
Utsatt skattefordel (22%)	(2 912)	(3 640)	(25 391)



Noter 2023

UNION Eiendomskapital AS

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01	1 000 000	0	27 155 268	28 155 268
Årets resultat	0	0	11 480 580	11 480 580
Avgitt konsernbidrag	0	0	(1 818 689)	(1 818 689)
Avsatt utbytte	0	0	(10 000 000)	(10 000 000)
Fisjon UG Newco AS	(24 330)	1 783 198	(7 637 299)	(5 878 431)
Egenkapital pr. 31.12	975 670	1 783 198	19 179 860	21 938 728

Note 8 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1 000	975,67	975 670

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

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

*Styreleder Endre Grobstok Folge og styremedlemmene Bjørn Henningsen, Øystein Arnulf Landvik og Lars Even Moe har indirekte eierskap i selskapet gjennom morselskapet UNION Gruppen AS.



Til generalforsamlingen i UNION Eiendomskapital AS

RSM Norge AS

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

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

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for UNION Eiendomskapital AS som viser et overskudd på NOK 11 480 580. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømsoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet 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 regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av is a member of Den norske Revisorforening

Pannco Dokumentnøkkel: A17F1-H6T5-VMPV6-05/8P-8P642-GYF3P



Revisors beretning 2023 for UNION Eiendomskapital 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 18. mars 2024
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: A17F1-I6T5-VMPV6-05:BP-8P642-GYF3P



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

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-18 10:32:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: A17F1-16T5-V16P16-051BP-8F642-GYF3P

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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