



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 930 501
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNION EIENDOMSKAPITAL UEN AS
Forretningsadresse: v/UNION Gruppen 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: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Holsing
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.02.2022

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, 14.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Honorarinntekter		93 858	92 380
Sum inntekter		93 858	92 380
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	3	33 128	46 001
Sum kostnader		33 128	46 001
Driftsresultat		60 730	46 379
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	5	2 026	154 427
Sum finansinntekter		2 026	154 427
Annen finanskostnad	5		18 960
Sum finanskostnader			18 960
Netto finans		2 026	135 467
Ordinært resultat før skattekostnad		62 756	181 846
Skattekostnad	4	13 806	44 177
Ordinært resultat etter skattekostnad		48 950	137 669
Årsresultat		48 950	137 669
Årsresultat etter minoritetsinteresser		48 950	137 669
Totalresultat		48 950	137 669
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			9 000 000
Avsatt til annen egenkapital		48 950	137 669
Overført fra annen egenkapital			-9 000 000
Sum overføringer og disponeringer	7	48 950	137 669



Resultatregnskap

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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	554	
Konsernfordringer	5	724 255	1 020 811
Sum fordringer		724 809	1 020 811
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			188
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			188
Sum omløpsmidler		724 809	1 020 999
SUM EIENDELER		724 809	1 020 999
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		222 418	222 418
Sum innskutt egenkapital		322 418	322 418
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		384 835	335 884
Sum opptjent egenkapital		384 835	335 884



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital	7	707 253	658 303
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	5		
Leverandørgjeld	5	3 750	295 228
Betalbar skatt	4	13 806	44 177
Skyldige offentlige avgifter			21 998
Annen kortsiktig gjeld	5		1 293
Sum kortsiktig gjeld		17 556	362 696
Sum gjeld		17 556	362 696
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		724 809	1 020 999



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 323417

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 930 501
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNION EIENDOMSKAPITAL UEN AS
Forretningsadresse: v/UNION Gruppen 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: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Holsing
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.02.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 995 930 501
UNION EIENDOMSKAPITAL UEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Honorarinntekter		93 858	92 380
Sum inntekter		93 858	92 380
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	3	33 128	46 001
Sum kostnader		33 128	46 001
Driftsresultat		60 730	46 379
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	5	2 026	154 427
Sum finansinntekter		2 026	154 427
Annen finanskostnad	5		18 960
Sum finanskostnader			18 960
Netto finans		2 026	135 467
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	4	62 756	181 846
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 806	44 177
Årsresultat		48 950	137 669
Årsresultat etter minoritetsinteresser		48 950	137 669
Totalresultat		48 950	137 669
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			9 000 000
Avsatt til annen egenkapital		48 950	137 669
Overført fra annen egenkapital			-9 000 000
Sum overføringer og disponeringer	7	48 950	137 669



Organisasjonsnr: 995 930 501
UNION EIENDOMSKAPITAL UEN AS

BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2021	2020
--	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige

fordringer 5

Konsernfordringer 5 724 255

Sum fordringer 724 809 1 020 811

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 188

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende 188

Sum omløpsmidler 724 809 1 020 999

SUM EIENDELER 724 809 1 020 999

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6 100 000 100 000

Annen innskutt egenkapital 222 418 222 418

Sum innskutt egenkapital 322 418 322 418

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 384 835 335 884

Sum opptjent egenkapital 384 835 335 884

Sum egenkapital 7 707 253 658 303

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 4

Annen langsiktig gjeld

Sum langsiktig gjeld 0 0



Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	5		
Leverandørgjeld	5	3 750	295 228
Betalbar skatt	4	13 806	44 177
Skyldige offentlige avgifter			21 998
Annen kortsiktig gjeld	5		1 293
Sum kortsiktig gjeld		17 556	362 696
Sum gjeld		17 556	362 696
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		724 809	1 020 999



Organisasjonsnr: 995 930 501
UNION EIENDOMSKAPITAL UEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



UNION Eiendoms kapital UEN AS

Årsregnskap pr. 31.12.21



UNION Eiendoms kapital UEN AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Honorarinntekter		93 858	92 380
Sum driftsinntekter		93 858	92 380
Annen driftskostnad	3	33 128	46 001
Sum driftskostnader		33 128	46 001
Driftsresultat		60 730	46 379
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	5	2 026	154 427
Annen finanskostnad	5	0	(18 960)
Resultat av finansposter		2 026	135 467
Resultat før skattekostnad		62 756	181 846
Skattekostnad	4	(13 806)	(44 177)
Årsresultat		48 950	137 669
Overføringer			
Tilleggsutbytte		0	9 000 000
Avsatt til annen egenkapital		48 950	137 669
Overført fra annen egenkapital		0	(9 000 000)
Sum overføringer	7	48 950	137 669



UNION Eiendomskapital UEN AS

Balanse

Eiendeler	Note	2021	2020
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kortsiktig fordring - konsernkontoordning	5	724 255	1 020 811
Andre kortsiktige fordringer	5	554	0
Sum fordringer		724 809	1 020 811
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	188
Sum omløpsmidler		724 809	1 020 999
Sum eiendeler		724 809	1 020 999



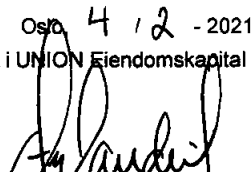

UNION Eiendoms kapital UEN AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		222 418	222 418
Sum innskutt egenkapital		322 418	322 418
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		384 835	335 884
Sum opptjent egenkapital		384 835	335 884
Sum egenkapital	7	707 253	658 303
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	3 750	295 228
Betalbar skatt	4	13 806	44 177
Skyldige offentlige avgifter		0	21 998
Annen kortsiktig gjeld	5	0	1 293
Sum kortsiktig gjeld		17 556	362 696
Sum gjeld		17 556	362 696
Sum egenkapital og gjeld		724 809	1 020 999

Oslo, 4 / 2 - 2021

Styret i UNION Eiendoms kapital UEN AS


Bjørn Henningsen
styreleder
Øystein Arnulf Landvik
styremedlem
Lars Even Moe
styremedlem/daglig leder



UNION Eiendomskapital UEN AS

Noter 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres/utføres.

Ved salgsvtale 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. 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.

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.

Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen 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.



UNION Eiendoms kapital UEN AS

Noter 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper forts.

Konsernkontoordning

Selskapet inngår i konsernkontoordning, der morselskapet UNION Gruppen AS er toppselskap. Alle engasjementer med banken som inngår i konsernkontoordningen er i datterselskapene presentert som annen kortsiktig fordring/annen kortsiktig gjeld og spesifisert i note. Tilsvarende er renter på kontoer som inngår i konsernkontoordningen spesifisert i note. UNION Gruppen AS har for kassekredittavtale i konsernkontoordningen stilt førsteprioritets aksjepant i UNION 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 Lønnskostnader, antall ansatte

Selskapet har ingen ansatte, og har således ikke plikt til å etablere obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid.

Det er i 2020 kostnadsført kr 16 009 i ordinært revisjonshonorar og kr 8 700 vedrørende andre tjenester levert av revisor.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad består av:	2021	2020
Betalbar skatt	13 806	44 177
Endring i utsatt skatt / (skattefordel)	0	0
Årets skattekostnad	13 806	44 177
Beregning av årets skattegrunnlag:	2021	2020
Resultat før skattekostnad	62 756	181 846
Permanente forskjeller	0	18 960
Årets skattegrunnlag	62 755	200 805
Mottatt / (avgitt) konsernbidrag	0	0
Grunnlag for betalbar skatt i balansen	62 755	200 805
Balanseført betalbar skatt	13 806	44 177
22% utsatt skatt / (skattefordel)	0	0



UNION Eiendomskapital UEN AS

Noter 2021

Note 5 Konsernopplysninger

UNION Eiendomskapital UEN AS er datterselskap av UNION Eiendomskapital AS, med forretningskontor i Oslo. UNION Eiendomskapital UEN AS inngår i konsernregnskapet til UNION Gruppen AS. Konsernregnskapet for UNION Gruppen AS kan mottas fra deres kontor.

Mellomværende med konsernselskap	2021	2020
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	0	0
Kortsiktig fordring - innestående på konsernkonto	724 254	1 020 811
Kortsiktig gjeld - avsatt konsernbidrag	0	0
Leverandørgjeld på selskap i samme konsern	0	(292 728)
Konsernrenter	2021	2020
Inntekter	-	144 183

Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

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

Styret har indirekte eierskap i selskapet gjennom Union Eiendomskapital AS sitt morselskap, UNION Gruppen AS.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01	100 000	222 418	335 885	658 303
Årets resultat	0	0	48 950	48 950
Egenkapital pr. 31.12	100 000	222 418	384 835	707 253



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

Til generalforsamlingen i UNION Eiendomskapital UEN AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert UNION Eiendomskapital UEN AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 48 950. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

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 a member of Den norske Revisorforening.

Pernico Dokumentnr: TGS4U-GSPB3-08CKB-E086V-3PBHT-QKNEJ



Revisors beretning 2021 for UNION Eiendoms kapital UEN AS



Oslo, 4. februar 2022
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: TGS4U-GSPB3-08CKB-E086V-3PBHT-QKNEJ



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

2022-02-04 12:59:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TGS4J-GSPB3-08CXB-E086V-3PBHT-CKNEJ

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>