



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 26.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		140 252	513 694
<b>Sum kostnader</b>		<b>140 252</b>	<b>513 694</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-140 252</b>	<b>-513 694</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 084 672	925 937
Annen renteinntekt			12 851
Annen finansinntekt	4, 5	13 449 992	13 669 614
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 534 664</b>	<b>14 608 402</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4		917 506
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 027 855	1 019 106
Annen rentekostnad			1 133
Annen finanskostnad	5	39 958	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 067 813</b>	<b>1 937 745</b>
<b>Netto finans</b>		<b>13 466 851</b>	<b>12 670 657</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>13 326 600</b>	<b>12 156 963</b>
Skattekostnad	6	740 642	676 383
<b>Årsresultat</b>		<b>12 585 958</b>	<b>11 480 580</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>12 585 958</b>	<b>11 480 580</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>12 585 958</b>	<b>11 480 580</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		10 000 000	10 000 000
Avgitt konsernbidrag		2 615 590	1 818 689
Overført fra annen egenkapital		-29 632	-338 109
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	7	<b>12 585 958</b>	<b>11 480 580</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		2 912
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>2 912</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	39 872 761	39 834 856
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>39 872 761</b>	<b>39 834 856</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>39 872 761</b>	<b>39 837 768</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			299 791
Konsernfordringer	4, 4	40 485 672	38 311 457
<b>Sum fordringer</b>		<b>40 485 672</b>	<b>38 611 248</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>40 485 672</b>	<b>38 611 248</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>80 358 433</b>	<b>78 449 016</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	975 670	975 670
Annen innskutt egenkapital		1 783 198	1 783 198
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 758 868</b>	<b>2 758 868</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		19 150 227	19 179 859
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>19 150 227</b>	<b>19 179 859</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>21 909 095</b>	<b>21 938 728</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	44 053 430	42 407 523
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>44 053 430</b>	<b>42 407 523</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>44 053 430</b>	<b>42 407 523</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		14 732	12 500
Betalbar skatt	6		
Utbytte	4	10 000 000	10 000 000
Kortsiktig konserngjeld	4	3 353 320	3 071 159
Annen kortsiktig gjeld	4	1 027 856	1 019 106
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 395 908</b>	<b>14 102 765</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>58 449 338</b>	<b>56 510 288</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>80 358 433</b>	<b>78 449 016</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 414393

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 26.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 20.05.2025



Organisasjonsnr: 919 233 036  
UNION EIENDOMSKAPITAL AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		140 252	513 694
<b>Sum kostnader</b>		<b>140 252</b>	<b>513 694</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-140 252</b>	<b>-513 694</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 084 672	925 937
Annen renteinntekt			12 851
Annen finansinntekt	4, 5	13 449 992	13 669 614
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 534 664</b>	<b>14 608 402</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4		917 506
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 027 855	1 019 106
Annen rentekostnad			1 133
Annen finanskostnad	5	39 958	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 067 813</b>	<b>1 937 745</b>
<b>Netto finans</b>		<b>13 466 851</b>	<b>12 670 657</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>13 326 600</b>	<b>12 156 963</b>
Skattekostnad	6	740 642	676 383
<b>Årsresultat</b>		<b>12 585 958</b>	<b>11 480 580</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>12 585 958</b>	<b>11 480 580</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>12 585 958</b>	<b>11 480 580</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		10 000 000	10 000 000
Avgitt konsernbidrag		2 615 590	1 818 689
Overført fra annen egenkapital		-29 632	-338 109
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	7	<b>12 585 958</b>	<b>11 480 580</b>



Organisasjonsnr: 919 233 036  
UNION EIENDOMSKAPITAL AS

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		2 912
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>2 912</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	39 872 761	39 834 856
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>39 872 761</b>	<b>39 834 856</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>39 872 761</b>	<b>39 837 768</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			299 791
Konsernfordringer	4, 4	40 485 672	38 311 457
<b>Sum fordringer</b>		<b>40 485 672</b>	<b>38 611 248</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>40 485 672</b>	<b>38 611 248</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>80 358 433</b>	<b>78 449 016</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	975 670	975 670
Annen innskutt egenkapital		1 783 198	1 783 198
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 758 868</b>	<b>2 758 868</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		19 150 227	19 179 859
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>19 150 227</b>	<b>19 179 859</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>21 909 095</b>	<b>21 938 728</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	44 053 430	42 407 523
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>44 053 430</b>	<b>42 407 523</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>44 053 430</b>	<b>42 407 523</b>



<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		14 732	12 500
Betalbar skatt	6		
Utbytte	4	10 000 000	10 000 000
Kortsiktig konserngjeld	4	3 353 320	3 071 159
Annen kortsiktig gjeld	4	1 027 856	1 019 106
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 395 908</b>	<b>14 102 765</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>58 449 338</b>	<b>56 510 288</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>80 358 433</b>	<b>78 449 016</b>



Organisasjonsnr: 919 233 036  
UNION EIENDOMSKAPITAL AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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. 31.12.24**



UNION EIENDOMSKAPITAL AS

## Årsberetning 2024

### Virksomhetens art

Selskapet er holdingselskap for morselskapet UNION Gruppen AS sin virksomhet innenfor kapitalforvaltning i næringsseiendom. 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 og UNION Core Plus Fund I, som alle er tillatt markedsført som alternative investeringsfond (AIF).

### Utvikling i resultat og stilling

Gjennom 2024 har selskapet fortsatt utviklet virksomheten og forvaltningen av AIF'ene. 2024 ble et bedre år enn 2023 for de fleste eiendomsaktører med tanke på verdiutvikling i porteføljene. Transaksjonsmarkedet var fortsatt rolig, men klart bedre enn året før, både med tanke på volum og antall transaksjoner. I 2024 har selskapet på vegne av AIF'ene gjennomført kjøp og salg av 6 (11) eiendommer til en brutto eiendomsverdi på kr 0,9 mrd på 100 % basis. Selskapet har i 2024 hatt fokus på salg i UNION Real Estate Fund II, og kjøp i UNION Real Estate Fund IV.

UNION Eiendomskapital fikk i 2024 et driftsresultat på kr -0,1 mill (kr -0,5 mill). Resultat før skatt pr 31.12.2024 ble kr 13,3 mill (kr 12,2 mill). Årsresultatet endte i 2024 med et overskudd på kr 12,6 mill (kr 11,5 mill). Selskapets resultat er i hovedsak utbytte og konsernbidrag fra datterselskap.

Styret foreslår å disponere årets resultat som følger:

Utbytte	NOK 10 000 000
Konsernbidrag	NOK 2 615 590
Overført fra annen egenkapital	NOK -29 632

Totale eiendeler i selskapets balanse var kr 80,4 mill (kr 78,4 mill). Av disse utgjorde investering i datterselskaper kr 39,9 mill (kr 39,8 mill), og bankbeholdning tilknyttet konsernkontoordningen kr 27,0 mill (kr 24,6 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 31.12.24 var kr 21,9 mill (kr 21,9 mill), noe som gir en egenkapitalprosent på 27,3% (28,0%).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde kr -5,9 mill (kr 1,8 mill) drevet av mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskap. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var kr -0,1 mill (kr 0,0 mill). Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter er kr 6,0 mill (kr -1,9 mill), drevet av inn-/utbetaling av utbytte og konsernbidrag, samt endringer konserngjeld.



UNION EIENDOMSKAPITAL AS

## Årsberetning 2024

### 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 endrede 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 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. På grunn av generell usikkerhet i markedet har tilgangen til kapital for nye investeringer innen næringseiendom vært lavere gjennom 2023 og 2024 enn foregående år. Det økte rentenivået gjennom 2022 og 2023 har vært en vesentlig faktor til dette. Inflasjonen både i Norge og internasjonalt er fallende, renteøkningen og yieldoppgangen har stanset, og det er tegn som tyder på fallende renter og yieldnedgang. Den videre utviklingen av rentenivå og verdsettelse i markedet oppleves mindre usikker, og selskapet forventer at 2025 vil kunne bli et tilfredsstillende år når det gjelder investering i, og forvaltning av næringseiendom. Styret i selskapet er langsiktig positiv til eiendomsmarkedet. Selskapet forventer å ha et godt grunnlag for å skape avkastning for investorene i de AIF'ene som forvaltes.

Selskapet har gjennom 2024 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 forurensrer det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende virksomheter. I konsernet som UNION Eiendomskapital er del av settes



UNION EIENDOMSKAPITAL AS

## Årsberetning 2024

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 2025 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 2024 er utarbeidet i samsvar med dette.

Oslo, 26. mars 2025

  
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	2024	2023
Annen driftskostnad		140 252	513 694
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>140 252</b>	<b>513 694</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-140 252</b>	<b>-513 694</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	1 084 672	925 937
Annen renteinntekt		0	12 851
Annen finansinntekt	5, 6	13 449 992	13 669 614
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	5	0	917 506
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 027 855	1 019 106
Annen rentekostnad		0	1 133
Annen finanskostnad	6	39 958	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>13 466 851</b>	<b>12 670 657</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>13 326 600</b>	<b>12 156 963</b>
Skattekostnad	7	740 642	676 383
<b>Årsresultat</b>		<b>12 585 958</b>	<b>11 480 580</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		10 000 000	10 000 000
Avsatt konsernbidrag		2 615 590	1 818 689
Overført fra annen egenkapital		29 632	338 109
<b>Sum overføringer</b>	<b>8</b>	<b>12 585 958</b>	<b>11 480 580</b>



**UNION Eiendomskapital AS**

**Balanse**

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	0	2 912
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>2 912</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	5	39 872 761	39 834 856
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>39 872 761</b>	<b>39 834 856</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>39 872 761</b>	<b>39 837 768</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	299 791
Konsernfordringer	5	13 449 992	13 668 481
Kortsiktig fordring - konsernkontoordning	5	27 035 680	24 642 976
<b>Sum fordringer</b>		<b>40 485 672</b>	<b>38 611 248</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>40 485 672</b>	<b>38 611 248</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>80 358 433</b>	<b>78 449 016</b>



UNION Eiendoms kapital AS


Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	975 670	975 670
Annen innskutt egenkapital		1 783 198	1 783 198
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 758 868</b>	<b>2 758 868</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		19 150 227	19 179 859
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>19 150 227</b>	<b>19 179 859</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>21 909 095</b>	<b>21 938 728</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	44 053 430	42 407 523
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>44 053 430</b>	<b>42 407 523</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		14 732	12 500
Utbytte	5	10 000 000	10 000 000
Konserngjeld	5	3 353 320	3 071 159
Annen kortsiktig gjeld	5	1 027 856	1 019 106
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>14 395 908</b>	<b>14 102 765</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>58 449 338</b>	<b>56 510 288</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>80 358 433</b>	<b>78 449 016</b>

Oslo, 26 / 3 - 2025

Styret i UNION Eiendoms kapital AS

  
Øystein Arnulf Langvik  
styremedlem

  
Lars Even Moe  
styremedlem/daglig leder

  
Endre Grobstok Folge  
styreleder

  
Bjørn Henningsen  
styremedlem



## UNION Eiendomkapital AS

### Kontantstrømoppstilling

	2024	2023
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	13 326 600	12 156 963
Nedskrivning av aksjer i datterselskap	0	917 506
Tap ved oppløsning av datterselskap	39 958	0
Endring i kundefordringer	299 791	(178 822)
Endring i leverandørgjeld	2 232	(61 500)
Endring i andre tidsavgrensningsposter	(19 579 873)	(11 045 631)
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>(5 911 293)</b>	<b>1 788 517</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved oppløsning av datterselskap	918 451	0
Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	(1 000 000)	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringaktiviteter</b>	<b>(81 549)</b>	<b>0</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetaling ved nedbetalinger av kortsiktig konsernfordringer	11 645 907	40 463 783
Utbetalinger ved nedbetalinger av konserngjeld	(2 392 704)	(5 000 000)
Utbetaling av utbytte	(10 000 000)	(35 000 000)
Innbetalinger av konsernbidrag	3 668 481	5 373 121
Utbetalinger av konsernbidrag	3 071 159	(7 723 702)
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>5 992 842</b>	<b>(1 886 798)</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	0	(98 281)
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	0	98 281
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## UNION Eiendomskapital AS

### Noter 2024

#### Regnskapsprinsipper

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

#### *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.



## UNION Eiendoms kapital AS

### Noter 2024

#### Regnskapsprinsipper forts.

##### *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.

##### *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 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 2 - Lønnskostnader, antall ansatte

Det er ingen ansatte i selskapet i 2024.

#### 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 2024 kostnadsført kr 113 438 i ordinært revisjonshonorar og kr 3 750 vedrørende andre tjenester.



## UNION Eiendoms kapital AS

### Noter 2024

#### Note 5 - 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 UREF AS	13.06.2017	Oslo	100%	100%
UNION Management AS	17.06.2019	Oslo	100%	100%
UNION Drift UREF AS	01.08.2024	Oslo	100%	100%
UEK Core Advisory AS	01.01.2023	Oslo	90,1%	90,1%
Frost Retail Holding AS	02.12.2024	Oslo	100%	100%

#### Investeringer etter kostmetoden

	Egenkapital	Resultat 2024	Antall aksjer	Balanseført verdi
UNION Eiendoms kapital Lux AS	-20 163 844	-400 632	1000	0
UNION Eiendoms kapital PF AS	2 945 614	700 045	1000	2 821 167
UNION Eiendoms kapital UREF AS	28 819 735	13 301 439	1000	20 154 293
UNION Management AS	3 223 257	993 120	1000	13 612 867
UNION Drift UREF AS	7 733*	0	1000	24 463
UEK Core Advisory AS	4 444 138	471 836	901	2 259 971
Frost Retail Holding AS	9 374 876	10 992 101	100000	1 000 000
<b>Sum</b>				<b>39 872 761</b>

\*Regnskapet for UNION Drift UREF AS var ikke tilgjengelig ved avleggelsen av regnskapet til UEK. Tallene som er presentert gjelder derfor 2023.

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.



## UNION Eiendoms kapital AS

### Noter 2024

#### Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

##### Mellomværende

	2024	2023
Konsernkonto	27 035 680	24 642 976
Mottatt utbytte fra datterselskap	10 000 000	10 000 000
Mottatt konsernbidrag fra datterselskaper	3 449 992	3 668 481
<b>Sum kortsiktige fordringer på selskap i samme konsern</b>	<b>40 485 672</b>	<b>38 311 457</b>
Avgitt konsernbidrag	3 353 320	3 071 159
Kortsiktig gjeld på selskap i samme konsern	1 027 856	1 019 106
<b>Sum kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern</b>	<b>4 381 176</b>	<b>4 090 265</b>
Langsiktig gjeld på selskap i samme konsern	44 053 430	42 407 523
<b>Sum langsiktig gjeld på selskap i samme konsern</b>	<b>44 053 430</b>	<b>42 407 523</b>

##### Konserninterne inntekter og kostnader

	2024	2023
Renteinntekter	-1 084 672	-925 937
Rentekostnader	1 027 855	1 019 106

Det er per 31.12.2024 inntektsført MNOK 10 i utbytte fra UNION Eiendoms kapital UREF AS. Det er i tillegg inntektsført kr 3 449 992 i mottatt konsernbidrag fra UNION Eiendoms kapital UREF AS, UNION Eiendoms kapital Prosjektfinans AS og UNION Management AS.

#### Note 6 - Annen finansinntekt og andre finanskostnader

Annen finansinntekt	2024	2023
Mottatt utbytte	10 000 000	10 000 000
Mottatt konsernbidrag	3 449 992	3 668 481
Renteinntekt fra bank	0	1 133
<b>Sum</b>	<b>13 449 992</b>	<b>13 669 614</b>

Annen finanskostnad	2024	2023
Tap ved salg av aksjer	39 958	0
<b>Sum</b>	<b>39 958</b>	<b>0</b>



UNION Eiendoms kapital AS

Noter 2024

Note - 7 Skatt

	2024	2023
<b>Årets skattekostnad</b>		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	737 730	675 655
Endring i utsatt skattefordel	2 912	728
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>740 642</b>	<b>676 383</b>

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	13 326 600	12 156 963
Permanente forskjeller	-9 960 042	-9 082 494
Endring i midlertidige forskjeller	-13 238	-3 309
Avgitt konsernbidrag	-3 353 320	-3 071 159
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-21 268	-131 411
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-737 730	-675 655
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	758 998	807 066
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	13 326 600	12 156 963
Beregnet skatt av resultat før skatt	2 931 852	2 674 532
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-2 191 209	-1 998 149
<b>Sum</b>	<b>740 642</b>	<b>676 383</b>
Effektiv skattesats	5,6 %	5,6 %

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	0	-13 238	-13 238
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>-13 238</b>	<b>-13 238</b>

<b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>-13 238</b>	<b>-13 238</b>
---	----------	----------------	----------------

<b>Utsatt skatt / skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>-2 912</b>	<b>-2 912</b>
---	----------	---------------	---------------



**UNION Eiendomskapital AS**

**Noter 2024**

**Note 8 - Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen innskutt EK</b>	<b>Annen EK</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital pr. 01.01	975 670	1 783 198	19 179 859	21 938 728
Årets resultat			12 585 958	12 585 958
Avgitt konsernbidrag			-2 615 590	-2 615 590
Avsatt utbytte			-10 000 000	-10 000 000
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>975 670</b>	<b>1 783 198</b>	<b>19 150 227</b>	<b>21 909 095</b>

**Note 9 - Antall aksjer, aksjeeiere mv.**

<b>Aksjekapital</b>	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Aksjekapital</b>
Ordinære aksjer	1 000	975,67	975 670

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

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

\*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

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for UNION Eiendomskapital AS som viser et overskudd på NOK 12 585 958. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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.

## THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588) RSM Advokalfirma AS (organisasjonsnummer 914095573)  
RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492) RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokalfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneo Dokumentnøkkel: XYSDQ-UEA1X-CBPUR-9CRM-4ZZID-QS051





Revisor beretning 2024 for UNION Eiendomskapital AS

*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

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. 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, 26. mars 2025  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennec Dokumentnøkkel: XY5DQ-UEA1X-CBPIU-9CFMM-4ZZID-QS0SI





## 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."

### Lle, Per-Henning Schulz

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serlenummer: no\_bankid:9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-27 06:46:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XYSDQ-UEA1X-CBPUR-9CFRMM-4ZZID-QS051

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilkjenningstjenesteleverandør.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.