



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Holsing
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 21.04.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Honorarinntekter	2	121 888 658	106 772 548
Sum inntekter		121 888 658	106 772 548
Kostnader			
Innkjøp av tjenester	3	7 645 456	10 693 165
Lønnskostnad	3, 4, 5	69 083 010	59 535 660
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	14	89 832	
Annen driftskostnad	3, 4	19 328 393	20 715 456
Sum kostnader		96 146 691	90 944 282
Driftsresultat		25 741 967	15 828 266
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	7	1 235 767	1 193 070
Sum finansinntekter		1 235 767	1 193 070
Annen finanskostnad	7	24 337	1 715 076
Sum finanskostnader		24 337	1 715 076
Netto finans		1 211 430	-522 006
Ordinært resultat før skattekostnad		26 953 397	15 306 260
Skattekostnad	6	6 769 021	3 956 691
Ordinært resultat etter skattekostnad		20 184 376	11 349 569
Årsresultat		20 184 376	11 349 569
Årsresultat etter minoritetsinteresser		20 184 376	11 349 569
Totalresultat		20 184 376	11 349 569
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til utbytte		18 000 000	8 000 000
Konsernbidrag		1 570 137	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Avsatt til annen egenkapital		614 239	3 349 569
Sum overføringer og disponeringer	10	20 184 376	11 349 569



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	14	291 019	
Sum varige driftsmidler		291 019	
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	46 407 523	30 605 523
Sum finansielle anleggsmidler		46 407 523	30 605 523
Sum anleggsmidler		46 698 542	30 605 523
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7, 13	4 489 206	820 318
Andre kortsiktige fordringer	7	231 942	2 210 851
Sum fordringer		4 721 148	3 031 168
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	33 357 092	42 753 482
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		33 357 092	42 753 482
Sum omløpsmidler		38 078 240	45 784 651
SUM EIENDELER		84 776 782	76 390 174

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Aksjekapital	9	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		14 678 172	14 678 172
Sum innskutt egenkapital		14 778 172	14 778 172
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 963 809	3 349 570
Sum opptjent egenkapital		3 963 809	3 349 570
Sum egenkapital	10, 11	18 741 981	18 127 742
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	591 720	
Sum avsetninger for forpliktelser		591 720	
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	12		
Sum langsiktig gjeld		591 720	0
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	7	34 125 226	37 489 140
Leverandørgjeld	7	3 042 343	3 330 323
Betalbar skatt	6	5 734 442	3 956 691
Skyldige offentlige avgifter		4 541 070	5 486 278
Utbytte	7, 10	18 000 000	8 000 000
Sum kortsiktig gjeld		65 443 081	58 262 432
Sum gjeld		66 034 801	58 262 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		84 776 782	76 390 174



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i UNION Eiendomskapital UREF AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 1142 00
F +47 23 1142 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert UNION Eiendomskapital UREF AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 20 184 376. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

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.

Penneo Dokumentnr: MZNPD-H446-VOENE-X742H-XC05J-E6Y5



Revisors beretning 2020 for UNION Eiendomskapital UREF AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 24. mars 2021
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MZNPD-HI446-VOENE-X742H-XC005J-E1615



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

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 88.89.xxx.xxx

2021-03-25 14:37:19Z



Penneo Dokumentnøkkel: MZNPD-H446-VOENE-X742H-XC05-J-E6Y5

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



UNION Eiendoms kapital UREF AS

Årsregnskap pr. 31.12.20



UNION Eiendomskapital UREF AS

Årsberetning 2020

Virksomhetens art

Selskapets virksomhet er å være forvalter av alternative investeringsfond med AIF-godkjenning fra Finanstilsynet, og annen virksomhet som står i sammenheng med dette. Selskapet er lokalisert i Oslo. Selskapet er forvalter av UNION Real Estate Fund, UNION Real Estate Fund II, UNION Real Estate Fund III og UNION Core Plus Fund I, som alle er tillatt markedsført som alternative investeringsfond (AIF).

Utvikling i resultat og stilling

Gjennom 2020 har selskapet fortsatt utviklet virksomheten og forvaltningen av AIF'ene. Selskapet har i 2020 etablert eiendomsfondet UNION Real Estate Fund III. Virksomheten knyttet til eiendomsfondet UNION Core Real Estate Fund har blitt overdratt til søsterselskapet UNION Eiendomskapital Core AS. Selskapet vurderes å ha et godt grunnlag for inntjening også kommende år.

Selskapet hadde en omsetning i 2020 på kr 121,9 mill, mot kr 106,8 mill i 2019. Selskapet fikk et årsresultat i 2020 på kr 20,2 mill, sammenlignet med kr 11,3 mill i 2019. Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet:

Avsatt til utbytte	kr 18 000 000
Avsatt til konsernbidrag	kr 1 570 137
Avsatt til annen egenkapital	kr 614 239

Selskapets likviditetsbeholdning pr 31.12.2020 var kr 33,4 mill sammenlignet med kr 42,8 mill pr 31.12.2019. Selskapets evne til egenfinansiering av drift og investeringer anses god.

Selskapets egenkapital pr 31.12.2020 var kr 18,7 mill sammenlignet med kr 18,1 mill. pr 31.12.2019. Totalkapitalen var ved utgangen av året kr 84,8 mill.

Koronautbruddet er en hendelse som kan påvirke aktiviteten i selskapet. Styret har gjort en risikovurdering av selskapets virksomhet på bakgrunn av samfunnspåvirkninger som følge av Covid 19. Det anses som en reell risiko at virksomheten indirekte kan bli negativt påvirket som følge av likviditetsutfordringer hos leietakere i eiendomsselskapene som er eid av de alternative investeringsfondene Selskapet har under forvaltning, eventuelle konkurser hos leverandører og samarbeidspartnere mv. Det er på tidspunkt for godkjenning av regnskapet ikke observert noen konkrete vesentlige negative konsekvenser for virksomheten. Selskapet og konsernet har tilfredsstillende likviditet og vurderer at det pr. dato for signering av balansen ikke er vesentlig større risiko for fortsatt drift enn normalt.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

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

Selskapet vil som forvalter av de alternative investeringsfondene UNION Real Estate Fund, UNION Real Estate Fund II, UNION Real Estate Fund III og UNION Core Plus Fund I 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. Til tross for Covid 19 pandemien er det ventet at 2021 ville kunne bli et tilfredsstillende år når det gjelder investering i, og forvaltning av næringseiendom.

Likviditetsrisiko

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



UNION Eiendomskapital UREF AS

Årsberetning 2020

Kreditrisiko

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

Fremtidig utvikling

Styret i selskapet er langsiktig positiv til eiendomsmarkedet. Selskapet forventes å ha et godt grunnlag for å skape avkastning for investorene i UNION Real Estate Fund, UNION Real Estate Fund II, UNION Real Estate Fund III og UNION Core Plus Fund I.

Selskapet har gjennom 2020 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.

Andre forhold

Selskapets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende virksomheter.


Selskapet hadde pr 31.12.2020 26 ansatte, hvorav noen få med delte stillinger med andre selskaper i UNION Gruppen. Styrets vurdering er at selskapet ikke diskriminerer verken på grunnlag av kjønn, etnisitet eller andre faktorer.

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og etter styrets vurdering er denne forutsetningen til stede. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av UNION Eiendomskapital UREF AS' eiendeler og gjeld, og finansielle stilling og resultat.

Oslo, den 24.03.2021


Bjørn Henningsen
Styrets leder


Jon Erik Brøndmo
Styremedlem


Lars Even Moe
Styremedlem


Fabian Stang
Styremedlem


Øystein A. Landvik
Styremedlem


Birger Nergaard
Styremedlem


Johan Håmp
Daglig leder





UNION Eiendoms kapital UREF AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2019
Honorarinntekter	2	121 888 658	106 772 548
Sum driftsinntekter		121 888 658	106 772 548
Innkjøp av tjenester	3	7 645 456	10 693 165
Lønnskostnad	3, 4, 5	69 083 010	59 535 660
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	14	89 832	0
Annen driftskostnad	3, 4	19 328 393	20 715 456
Sum driftskostnader		96 146 691	90 944 282
Driftsresultat		25 741 967	15 828 266
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	7	1 235 767	1 193 070
Annen finanskostnad	7	(24 337)	(1 715 076)
Resultat av finansposter		1 211 430	(522 006)
Resultat før skattekostnad		26 953 397	15 306 260
Skattekostnad	6	(6 769 021)	(3 956 691)
Årsresultat		20 184 376	11 349 569
Overføringer			
Avsatt til utbytte		18 000 000	8 000 000
Avsatt konsernbidrag		1 570 137	0
Avsatt til annen egenkapital		614 239	3 349 569
Sum overføringer	10	20 184 376	11 349 569



UNION Eiendoms kapital UREF AS

Balanse

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	14	291 019	0
Sum varige driftsmidler		<u>291 019</u>	<u>0</u>
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	46 407 523	30 605 523
Sum finansielle anleggsmidler		<u>46 407 523</u>	<u>30 605 523</u>
Sum anleggsmidler		<u>46 698 542</u>	<u>30 605 523</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	7, 13	4 489 206	820 318
Andre kortsiktige fordringer	7	231 942	2 210 851
Sum fordringer		<u>4 721 148</u>	<u>3 031 168</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	33 357 092	42 753 482
Sum omløpsmidler		<u>38 078 240</u>	<u>45 784 651</u>
Sum eiendeler		<u>84 776 782</u>	<u>76 390 174</u>



UNION Eiendoms kapital UREF AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		14 678 172	14 678 172
Sum innskutt egenkapital		<u>14 778 172</u>	<u>14 778 172</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 963 809	3 349 570
Sum opptjent egenkapital		<u>3 963 809</u>	<u>3 349 570</u>
Sum egenkapital	10, 11	<u>18 741 981</u>	<u>18 127 742</u>




UNION Eiendoms kapital UREF AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	591 720	0
Sum avsetning for forpliktelser		591 720	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	3 042 343	3 330 323
Betalbar skatt	6	5 734 442	3 956 691
Skyldige offentlige avgifter		4 541 070	5 486 278
Annen kortsiktig gjeld	7	34 125 226	37 489 140
Utbytte	7, 10	18 000 000	8 000 000
Sum kortsiktig gjeld		65 443 081	58 262 432
Sum gjeld		66 034 801	58 262 432
Sum egenkapital og gjeld		64 776 782	76 390 174

Oslo, 24/3 - 2021

Styret i UNION Eiendoms kapital UREF AS


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

UNION Eiendoms kapital UREF AS

Side 4





UNION Eiendomkapital UREF AS

Kontantstrømoppstilling

	2020	2019
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	26 953 397	15 306 260
Periodens betalte skatt	(3 956 691)	(948 530)
Ordinære avskrivninger	89 832	0
Endring i kundefordringer	(3 668 888)	32 448 085
Endring i leverandørgjeld	(287 980)	(1 688 830)
Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	127 020	953 024
Endring i andre tidsavgrensingsposter	(4 343 209)	(4 118 183)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	14 913 481	41 951 826
Kontantstrøm fra investeringaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varig driftsmiddel	(380 851)	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak (drawdown)	0	0
Mottatt utbytte behandlet som tilbakebetaling av tidligere innb. kapital	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringaktiviteter	(380 851)	0
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Utbetaling av utbytte	(8 000 000)	
Utbetalinger på andre lånefordringer	(15 929 020)	(30 047 372)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(23 929 020)	(30 047 372)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	(9 396 390)	11 904 454
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	42 753 482	30 849 028
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	33 357 092	42 753 482



UNION Eiendoms kapital UREF AS

Noter 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som tjenesten leveres.

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

Finansinntekter

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skatt

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

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

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

Utsatt skatt beregnes med nominell verdi.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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



UNION Eiendomskapital UREF AS

Noter 2020

Pensjoner

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

Note 1 Regnskapsprinsipper forts.

Bruk av estimater

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

Kontantstrømoppstilling

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

Note 2 Salgsinntekter

Pr. virksomhetsområde	2020	2019
Forvaltningshonorar	66 391 336	66 756 692
Utleiehonorar	3 814 999	2 995 986
Prosjekthonorar	690 785	3 321 945
Suksesshonorar	38 994 017	29 726 379
Kjøpshonorarer	0	3 805 367
Meglerhonorar	3 800 000	0
Overdragelse av virksomhet	4 000 000	0
Andre honorarer	4 197 521	166 179
Sum	121 888 658	106 772 548
Pr. geografisk marked		
Norge	121 888 658	106 772 548
Sum	121 888 658	106 772 548

Note 3 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet er kontrollert av UNION Gruppen AS som indirekte eier 83,7 % av selskapets aksjer. Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 4, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 7.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:	2020	2019
a) Salg av tjenester og viderefakturering		
Salg av tjenester:		
Til søsterselskap	(4 159 738)	2 342 379
Sum salg av varer og tjenester	(4 159 738)	2 342 379



UNION Eiendoms kapital UREF AS

Noter 2020

Note 3 Transaksjoner med nærstående parter fortsetter

b) Kjøp av tjenester og viderefakturering

Kjøp av tjenester:

Fra mor- og søsterselskap	28 814 495	23 971 046
Sum kjøp av varer og tjenester	28 814 495	23 971 046

Selskapet har i 2020 overdratt virksomheten knyttet til forvaltning av UNION Core Real Estate Fund til søsterselskapet UNION Eiendoms kapital Core AS.

Inntekt i forbindelse med overdragelse av virksomhet er kr 4 000 000.

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

Lønnskostnader	2020	2019
Lønn	43 638 446	41 361 531
Arbeidsgiveravgift	5 963 075	6 800 289
Finansskatt	2 223 441	2 411 449
Pensjonskostnader	2 908 952	1 464 417
Andre ytelser	355 290	418 018
Viderebelastet lønn fra konsernselskaper	13 993 805	9 326 941
Viderebelastet lønn til konsernselskaper (UEK-selskaper)	0	(2 246 984)
Sum	69 083 010	59 535 660

Gjennomsnittlig antall årsverk	26	22
--------------------------------	----	----

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	3 125 714	275 000
Pensjonsutgifter	75 709	
Annen godtgjørelse	35 588	

Daglig leder har ingen avtale om vederlag etter fratreden fra sin stilling.

Daglig leder inngår ihht arbeidskontrakt i selskapets til enhver tids gjeldende bonusordning.

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

Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

Godtgjørelse til revisor (inkl. forholdsmessig mva)

Lovpålagt revisjon	307 273
Attestasjonstjenester	23 800
Regnskapsmessig og skattemessig rådgivning	62 087
Transaksjonsstøtte	93 300
Andre tjenester	31 825
Sum honorar til revisor	518 285

Kostnadsført revisjonshonorar inkluderer forholdsmessig inngående merverdiavgift.



UNION Eiendomskapital UREF AS

Noter 2020

Note 5 Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad består av:	2020	2019
Betalbar skatt	6 177 301	3 956 691
Endring i utsatt skatt	591 720	0
Sum skattekostnad	6 769 021	3 956 691

Beregning av årets skattegrunnlag:		
Resultat før skattekostnad	26 953 397	15 306 260
Permanente forskjeller	122 687	520 505
Endring i midlertidige forskjeller	(2 366 881)	0
Avgitt konsernbidrag	(1 771 436)	0
Årets skattegrunnlag	22 937 767	15 826 765

Betalbar skatt:		
Betalbar skatt på årets skattegrunnlag	6 177 301	3 956 691
Avgitt konsernbidrag	(442 859)	0
Skyldig betalbar skatt	5 734 442	3 956 691

Oversikt over midlertidige forskjeller:		
Driftsmidler	24 423	0
Gevinst og tapskonto***	2 342 458	0
Sum	2 366 881	0

25 % utsatt skatt / (skattefordel) **591 720** **0**

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 25% av resultat før skatt **):		
25 % skatt av resultat før skatt	6 738 349	3 826 565
Permanente forskjeller (25 %)	30 672	130 126
Beregnet skattekostnad	6 769 021	3 956 691

Effektiv skattesats *) **25 %** **26 %**

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

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

***UNION Core Real Estate Fund er i 2020 er overført i eget selskap gjennom en virksomhetsoverdragelse.

Andelen knyttet til goodwill er skattemessig overført på gevinst og tapskonto.



UNION Eiendomskapital UREF AS

Noter 2020

Note 7 Konsernopplysninger

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

Mellomværende med konsernselskap	2020	2019
Langsiktig fordring på selskap i samme konsern	46 407 523	30 605 523
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	4 472 524	1 609 192
Kundefordringer på selskap i samme konsern	0	156 234
Kortsiktig gjeld - avsatt utbytte	(18 000 000)	(8 000 000)
Kortsiktig gjeld på selskap i samme konsern	(1 458 197)	0
Kortsiktig gjeld - avsatt konsernbidrag	(2 012 996)	0
Leverandørgjeld på selskap i samme konsern	(3 000 000)	(2 305 435)

Konsernrenter	2020	2019
Inntekter	850 719	590 343
Kostnader	0	1 511 175

Note 8 Bankinnskudd

	2020	2019
Bundne bankinnskudd (skattetrekk)	1 450 839	2 369 505
Annen bundet kapital	104 835	27 007 505

Note 9 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapitalen består av:

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

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

Styreleder Bjørn Henningsen og styremedlemmene Lars Even Moe og Øystein Landvik har indirekte eierskap i selskapet gjennom UNION Eiendomskapital AS' morselskap, UNION Gruppen AS. Daglig leder har indirekte eierskap gjennom morselskapet.



UNION Eiendomskapital UREF AS

Noter 2020

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01	100 000	14 678 172	3 349 570	18 127 742
Årets resultat	0	0	20 184 376	20 184 376
Avgitt konsernbidrag	0	0	(1 570 138)	(1 570 138)
Avsatt utbytte	0	0	(18 000 000)	(18 000 000)
Egenkapital pr. 31.12	100 000	14 678 172	3 963 808	18 741 980

Note 11 Kapitaldekning

Ansvarlig kapital	2020	2019
Innskutt kapital	14 778 172	14 778 172
Annen egenkapital/(udekket tap)	3 963 808	3 349 570
Startkapital/ansvarlig kapital	18 741 980	18 127 742

Minstekrav til startkapital 1 308 788 1 232 975

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

Beregning av faste kostnader	2020	2019
Samlet inntekt	121 888 658	106 772 548
(Overskudd)/underskudd før skatt	(26 953 397)	(15 306 260)
Fullt ut variable vederlag til ansatte	(24 006 613)	(22 262 419)
Annen variabel godtgjørelse (distribusjonshonorar)	0	0
Faste kostnader	70 928 648	69 203 869

1) 25 % av faste kostnader 17 732 162 17 300 967

Forvaltningskapital	2 968 818 473	10 256 400 000
Forvaltningskapital overskytende EUR 250 000 000	351 243 473	7 790 450 000
0,02 % av forvaltningskapital overskytende EUR 250 000 000	70 249	1 558 090
2) Sum startkapital og 0,02 % av forv.kap. oversk. MEUR 250	1 379 036	2 791 065

Reelt kapitalkrav (høyeste av 1 og 2)* 17 732 162 17 300 967

Overdekning / (underdekning) 1 009 818 826 775

Resultat etter skatt som prosent av forvaltningskapitalen 0,68 % 0,11 %

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



UNION Eiendomskapital UREF AS

Noter 2020

Note 12 Finansiell risiko

Likviditetsrisiko

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

Finansiell markedsrisiko

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

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

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

Note 13 Kundefordringer

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

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

Note 14 Varige driftsmidler

	Maskiner og inventar	SUM
Varige driftsmidler		
Anskaffelseskost pr. 01.01	0	0
Tilgang kjøpte driftsmidler	380 851	380 851
Avgang solgte driftsmidler	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	<u>380 851</u>	<u>380 851</u>
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-89 832	-89 832
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	0
Reverserte nedskrivninger 31.12	<u>0</u>	<u>0</u>
Balanseført verdi 31.12	<u>291 019</u>	<u>291 019</u>
Årets avskrivninger	89 832	89 832
Årets nedskrivninger	0	0
Forventet økonomisk levetid	3 år	
Avskrivningsplan	Lineær	



UNION Eiendomskapital UREF AS

Noter 2020

Note 15 Fortsatt drift og hendelser etter balansedagen

Selskapets styre og ledelse viser til den pågående Covid-19 pandemien, samt reglene i regnskapsloven om fortsatt drift.

Det er gjort en risikovurdering av selskapets virksomhet på bakgrunn av samfunnspåvirkninger som følge av Covid 19. Basert på dette anses det som en reell risiko at virksomheten kan kunne påvirkes negativt negativt som følge av blant annet likviditetsutfordringer hos leietakere i eiendomsselskapene, påvirkning av virkelig verdi på eiendom i fondene, og eventuelle konkurser hos leverandører og samarbeidspartnere.

Det er under avleggelse av regnskapet ikke observert noen konkrete negative konsekvenser for virksomheten. Ingen av selskapets eiendeler eller forpliktelser er påvirket av hendelsen pr. 31.12.2020. Selskapet har tilfredsstillende likviditet og vurderer at det pr. dato for signering av balansen ikke er vesentlig større risiko for fortsatt drift enn normalt. Styret vil følge opp situasjonen fortløpende.