



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 893 677
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNION EIENDOMSKAPITAL LUX AS
Forretningsadresse: v/UNION Gruppen AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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 Synsvoll Holsing
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	356 369	484 322
Sum kostnader		356 369	484 322
Driftsresultat		-356 369	-484 322
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		67 047	22 002
Sum finansinntekter		67 047	22 002
Annen finanskostnad		1 643 041	
Sum finanskostnader		1 643 041	
Netto finans		-1 575 994	22 002
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 932 363	-462 320
Skattekostnad	2	19 808 820	-101 710
Ordinært resultat etter skattekostnad		-21 741 183	-360 610
Årsresultat		-21 741 183	-360 610
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-21 741 183	-360 610
Totalresultat		-21 741 183	-360 610
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-20 268 524	
Overført fra annen egenkapital		-1 472 659	-360 610
Sum overføringer og disponeringer		-21 741 183	-360 610



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			462 320
Konsernfordringer		1 908 122	1 518 151
Sum fordringer		1 908 122	1 980 471
Sum omløpsmidler		1 908 122	1 980 471
SUM EIENDELER		1 908 122	1 980 471
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		475 312	475 312
Sum innskutt egenkapital		505 312	505 312
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 472 659
Udekket tap	2	20 268 524	
Sum opptjent egenkapital		-20 268 524	1 472 659
Sum egenkapital		-19 763 211	1 977 971
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			2 500
Betalbar skatt		3 812	
Avsetning for skattekrav	2	19 805 008	
Annen kortsiktig gjeld		1 862 514	
Sum kortsiktig gjeld		21 671 334	2 500
Sum gjeld		21 671 334	2 500
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 908 122	1 980 471



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 410291

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 893 677
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNION EIENDOMSKAPITAL LUX AS
Forretningsadresse: v/UNION Gruppen AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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 Synsvoll Holsing
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 912 893 677
UNION EIENDOMSKAPITAL LUX AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	356 369	484 322
Sum kostnader		356 369	484 322
Driftsresultat		-356 369	-484 322
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		67 047	22 002
Sum finansinntekter		67 047	22 002
Annen finanskostnad		1 643 041	
Sum finanskostnader		1 643 041	
Netto finans		-1 575 994	22 002
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 932 363	-462 320
Skattekostnad	2	19 808 820	-101 710
Ordinært resultat etter skattekostnad		-21 741 183	-360 610
Årsresultat		-21 741 183	-360 610
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-21 741 183	-360 610
Totalresultat		-21 741 183	-360 610
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-20 268 524	
Overført fra annen egenkapital		-1 472 659	-360 610
Sum overføringer og disponeringer		-21 741 183	-360 610



Organisasjonsnr: 912 893 677
UNION EIENDOMSKAPITAL LUX AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			462 320
Konsernfordringer		1 908 122	1 518 151
Sum fordringer		1 908 122	1 980 471
Sum omløpsmidler		1 908 122	1 980 471
SUM EIENDELER		1 908 122	1 980 471
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		475 312	475 312
Sum innskutt egenkapital		505 312	505 312
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 472 659
Udekket tap	2	20 268 524	
Sum opptjent egenkapital		-20 268 524	1 472 659
Sum egenkapital		-19 763 211	1 977 971
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			2 500
Betalbar skatt		3 812	
Avsetning for skattekrav	2	19 805 008	
Annen kortsiktig gjeld		1 862 514	
Sum kortsiktig gjeld		21 671 334	2 500
Sum gjeld		21 671 334	2 500
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 908 122	1 980 471



Organisasjonsnr: 912 893 677
UNION EIENDOMSKAPITAL LUX AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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 Lux AS

Årsregnskap pr. 31.12.23

Transaction 09222115557513177273  Signed BH, LEM, ØAL



UNION Eiendoms kapital LUX AS
Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	1	356 369	484 322
Sum driftskostnader		356 369	484 322
Driftsresultat		(356 369)	(484 322)
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		67 047	22 002
Annen finanskostnad		(1 643 041)	0
Resultat av finansposter		(1 575 994)	22 002
Resultat før skattekostnad		(1 932 363)	(462 320)
Skattekostnad	2	(19 808 820)	101 710
Årsresultat		(21 741 183)	(360 610)
Overføringer			
Overført til udekket tap		(20 268 524)	0
Overført fra annen egenkapital		(1 472 659)	(360 610)
Sum overføringer		(21 741 183)	(360 610)

UNION Eiendoms kapital LUX AS

Side 1





UNION Eiendoms kapital LUX AS

Balanse

Eiendeler	Note	2023	2022
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kortsiktig fordring - konsernkontoordning		1 908 122	1 518 151
Andre kortsiktige fordringer		0	462 320
Sum fordringer		1 908 122	1 980 471
Sum omløpsmidler		1 908 122	1 980 471
Sum eiendeler		1 908 122	1 980 471

UNION Eiendoms kapital LUX AS

Side 2

Transaction 09222115597513177273



Signed SH, LEM, ØAL




UNION Eiendoms kapital LUX AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		475 312	475 312
Sum innskutt egenkapital		505 312	505 312
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	1 472 659
Udekket tap	2	-20 268 524	0
Sum opptjent egenkapital		-20 268 524	1 472 659
Sum egenkapital		-19 763 211	1 977 971
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	2 500
Betalbar skatt		3 812	0
Avsetning for skattekrav	2	19 805 008	0
Annen kortsiktig gjeld		1 862 514	0
Sum kortsiktig gjeld		21 671 334	2 500
Sum gjeld		21 671 334	2 500
Sum egenkapital og gjeld		1 908 122	1 980 471

Oslo, 20.3 - 2024
Styret i UNION Eiendoms kapital LUX AS


Bjørn Henningsen
styreleder


Lars Even Moe
styremedlem


Øyste
styremedlem

UNION Eiendoms kapital LUX AS

Side 3





UNION Eiendoms kapital LUX AS

Noter 2023

Regnskapsprinsipper

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

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 er i samsvar med god regnskapsskikk for små foretak unnlatt balanseført.

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.

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 en konsernkontoordning, der morselskapet UNION Gruppen AS er toppselskap. Engasjementer med banken som inngår i konsernkontoordningen er i datterselskapene presentert som konsernmellomværende. Tilsvarende er renter på kontoer som inngår i konsernkontoordningen presentert som rentekostnad konsernselskaper eller renteinntekt konsernselskaper.

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.





UNION Eiendoms kapital LUX AS

Noter 2023

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte og sikkerhetsstillelser

Selskapet har ikke ansatte.

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

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til nærstående personer.

Note 2 Usikkerhet om fortsatt drift

Selskapets bokførte egenkapital er tapt per 31.12.2023. Dette skyldes at selskapet på bakgrunn av mottatt varsel om endring av skattefastsettning for 2018, 2020 og 2021 har bokført avsetning for mulig skatteforpliktelse skulle varselet endring i skattefastsettning komme til utbetaling. Selskapet har påklaget varselet, men har på tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet for 2023 ikke mottatt tilsvarende svar fra Skatteetaten. Det foreligger følgelig usikkerhet om fortsatt drift.



Verification

Transaction 09222115557513177273

Document

UEK Lux - Årsregnskap 2023
Main document
6 pages
Initiated on 2024-03-19 09:38:31 CET (+0100) by Intility
eSign (le)
Finalised on 2024-03-20 10:38:59 CET (+0100)

Initiator

Intility eSign (le)
esign@intility.no

Signatories

Bjørn Henningsen (BH)
henningsen@union.no
90822797

Signed 2024-03-19 11:08:15 CET (+0100)

Lars Even Moe (LEM)
Moe@union.no
98218792

Signed 2024-03-20 07:22:03 CET (+0100)

Øystein A. Landvik (ØAL)
landvik@union.no
92263131

Signed 2024-03-20 10:38:59 CET (+0100)

2





Verification

Transaction 09222115557513177273

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Til generalforsamlingen i UNION Eiendomskapital LUX AS

RSM Norge AS

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

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

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for UNION Eiendomskapital LUX AS som viser et underskudd på NOK 21 741 183. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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.

Usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på note 2 i regnskapet, som angir at selskapet har pågående skattesak. Avsetningen for mulig skatteforpliktelse i regnskapet medfører at det foreligger en usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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 operates on its own right. The RSM network shall use a separate legal entity in many jurisdictions.

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

Pennco Dokumentnr.: OAMGY-EFPHE-LEFOZ-LHKCZ-6LUEH-BMZFNF



Revisors beretning 2023 for UNION Eiendomskapital LUX AS



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, 20. mars 2024
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: OAMGY-EFFPHE-LEHOZ-LHKCZ-GLUEH-BM3FN



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

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-20 16:24:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OXIMGY-EFPHE-LEHOZ-LHKZ-6LUEH-BM2FN

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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