



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 883 791 002  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UNION EIENDOMSKAPITAL SEF 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 Holsing  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.01.2024

### 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, 25.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	25 625	22 811
<b>Sum kostnader</b>		<b>25 625</b>	<b>22 811</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-25 625</b>	<b>-22 811</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		7 907	2 726
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 907</b>	<b>2 726</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 907</b>	<b>2 726</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-17 718</b>	<b>-20 085</b>
Skattekostnad		-5 616	-6 566
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-12 102</b>	<b>-13 519</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-12 102</b>	<b>-13 519</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-12 102</b>	<b>-13 519</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-12 102</b>	<b>-13 519</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til/fra annen innskutt egenkapital		-12 102	-13 519
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-12 102</b>	<b>-13 519</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		8 000	8 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>8 000</b>	<b>8 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 000</b>	<b>8 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordring		25 527	29 846
Konsernfordringer		225 612	212 233
<b>Sum fordringer</b>		<b>251 139</b>	<b>242 079</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>251 139</b>	<b>242 079</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>259 139</b>	<b>250 079</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		199 923	199 923
Annen innskutt egenkapital		55 466	47 656
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>255 389</b>	<b>247 579</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>255 389</b>	<b>247 579</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Leverandørgjeld		3 750	2 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 750</b>	<b>2 500</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 750</b>	<b>2 500</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>259 139</b>	<b>250 079</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 509531

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 883 791 002  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UNION EIENDOMSKAPITAL SEF 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 Holsing  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.01.2024

#### 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, 22.06.2024



Organisasjonsnr: 883 791 002  
UNION EIENDOMSKAPITAL SEF AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	25 625	22 811
<b>Sum kostnader</b>		<b>25 625</b>	<b>22 811</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-25 625</b>	<b>-22 811</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		7 907	2 726
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 907</b>	<b>2 726</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 907</b>	<b>2 726</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-17 718</b>	<b>-20 085</b>
Skattekostnad		-5 616	-6 566
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-12 102</b>	<b>-13 519</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-12 102</b>	<b>-13 519</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-12 102</b>	<b>-13 519</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-12 102</b>	<b>-13 519</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til/fra annen innskutt egenkapital		-12 102	-13 519
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-12 102</b>	<b>-13 519</b>



Organisasjonsnr: 883 791 002  
UNION EIENDOMSKAPITAL SEF AS

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		8 000	8 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>8 000</b>	<b>8 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 000</b>	<b>8 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordring		25 527	29 846
Konsernfordringer		225 612	212 233
<b>Sum fordringer</b>		<b>251 139</b>	<b>242 079</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>251 139</b>	<b>242 079</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>259 139</b>	<b>250 079</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		199 923	199 923
Annen innskutt egenkapital		55 466	47 656
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>255 389</b>	<b>247 579</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>255 389</b>	<b>247 579</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 750	2 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 750</b>	<b>2 500</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 750</b>	<b>2 500</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>259 139</b>	<b>250 079</b>



Organisasjonsnr: 883 791 002  
UNION EIENDOMSKAPITAL SEF AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

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 Eiendomskapital SEF AS**

**Årsregnskap pr. 31.12.23**



**UNION Eiendoms kapital SEF AS**  
**Resultatregnskap**

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	1	25 625	22 811
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>25 625</b>	<b>22 811</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(25 625)</b>	<b>(22 811)</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		7 907	2 726
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>7 907</b>	<b>2 726</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>(17 718)</b>	<b>(20 085)</b>
Skattekostnad		5 616	6 566
<b>Årsresultat</b>		<b>(12 102)</b>	<b>(13 519)</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til/fra annen innskutt egenkapital		(12 102)	(13 519)
<b>Sum overføringer</b>		<b>(12 102)</b>	<b>(13 519)</b>



## UNION Eiendoms kapital SEF AS

### Balanse

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		8 000	8 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>8 000</b>	<b>8 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 000</b>	<b>8 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kortsiktig fordring - konsernkontoordning		225 612	212 233
Konsernfordring		25 527	29 846
<b>Sum fordringer</b>		<b>251 139</b>	<b>242 079</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>251 139</b>	<b>242 079</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>259 139</b>	<b>250 079</b>



## UNION Eiendoms kapital SEF AS


### Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		199 923	199 923
Annen innskutt egenkapital		55 466	47 656
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>255 389</b>	<b>247 579</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>255 389</b>	<b>247 579</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 750	2 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 750</b>	<b>2 500</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 750</b>	<b>2 500</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>259 139</b>	<b>250 079</b>

Oslø, 24 / 1 - 2024

Styret i UNION Eiendoms kapital SEF AS

  
Bjørn Henningsen  
styreleder/daglig leder

  
Lars Even Moe  
styremedlem

  
Øystein Arnulf Landvik  
styremedlem



## UNION Eiendomskapital SEF 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 Eiendomskapital UREF AS og UNION Eiendomskapital 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 SEF 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.



Til generalforsamlingen i UNION Eiendomskapital SEF AS

RSM Norge AS

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

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

## Uavhengig revisors beretning

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for UNION Eiendomskapital SEF AS som viser et underskudd på NOK 12 102. 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.

### 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 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>.

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 in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem avis a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: MZJMM4-VNBWD-VE3H3-6UJ73-F33YD-786XP



Revisors beretning 2023 UNION Eiendomskapital SEF AS



Oslo, 29. januar 2024  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemso Dokumenttraktet: MZWM4-VW8WD-VE3H3-6UJ73-F3YFD-786XP



## 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

2024-01-29 18:51:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MZ1W4-VW8WD-VEH3-6UJ73-F3YD-786XP

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>