



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 22.02.2021

### 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, 04.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
Honorarinntekter			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2, 3		
Annen driftskostnad	3	39 827	44 998
<b>Sum kostnader</b>		<b>39 827</b>	<b>44 998</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-39 827</b>	<b>-44 998</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	5	861	5 190
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>861</b>	<b>5 190</b>
Annen finanskostnad	5		
<b>Netto finans</b>		<b>861</b>	<b>5 190</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-38 965</b>	<b>-39 807</b>
Skattekostnad	4	4 850	-8 758
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-43 815</b>	<b>-31 049</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-43 815</b>	<b>-31 049</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-43 815</b>	<b>-31 049</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-43 815</b>	<b>-31 049</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til/fra annen innskutt egenkapital		-43 815	-31 049
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	7	<b>-43 815</b>	<b>-31 049</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		19 215
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>19 215</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>27 215</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5, 8		
Andre kortsiktige fordringer	5, 8	217 617	198 783
<b>Sum fordringer</b>		<b>217 617</b>	<b>198 783</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>217 617</b>	<b>198 783</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>225 617</b>	<b>225 998</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	199 923	199 923
Annen innskutt egenkapital		25 693	18 575
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>225 616</b>	<b>218 498</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>225 616</b>	<b>218 498</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5		
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			7 500
Annen kortsiktig gjeld	5		
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>			<b>7 500</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>0</b>	<b>7 500</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>225 617</b>	<b>225 998</b>



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i UNION Eiendomskapital SEF AS

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

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

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

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert UNION Eiendomskapital SEF AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 43 815. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 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.

#### 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 rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål 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>

## 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.

Penneco Dokument nr: L3JOG-6KDC00-VP8GJ-E0EFD-EYZ4D-NUZ17



Revisors beretning 2020 for UNION Eiendomskapital SEF AS



#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### *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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 17. februar 2021  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L3J0G-6KDC0-VP8GJ-E0EPPD-EYZ4D-NUZ17



# 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: 88.91.xxx.xxx

2021-02-17 17:55:59Z



Penneo Dokument nøkkel: L3J0G-6KDC0-VP8GJ-EOEPD-EYZ4D-NUZ17

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 SEF AS**

**Årsregnskap pr. 31.12.20**





## UNION Eiendoms kapital SEF AS

### Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Honorarinntekter		0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen driftskostnad	3	39 827	44 998
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>39 827</b>	<b>44 998</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(39 827)</b>	<b>(44 998)</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	5	861	5 190
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>861</b>	<b>5 190</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>(38 965)</b>	<b>(39 807)</b>
Skattekostnad	4	(4 850)	8 758
<b>Årsresultat</b>		<b>(43 815)</b>	<b>(31 049)</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til/fra annen innskutt egenkapital		(43 815)	(31 049)
<b>Sum overføringer</b>	7	<b>(43 815)</b>	<b>(31 049)</b>



## UNION Eiendoms kapital SEF AS

### Balanse

Eiendeler	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	0	19 215
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<u>0</u>	<u>19 215</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		8 000	8 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<u>8 000</u>	<u>8 000</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>8 000</u>	<u>27 215</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	5, 8	217 617	198 783
<b>Sum fordringer</b>		<u>217 617</u>	<u>198 783</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>217 617</u>	<u>198 783</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>225 617</u>	<u>225 998</u>



## UNION Eiendomskapital SEF AS

### Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	199 923	199 923
Annen innskutt egenkapital		25 693	18 575
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>225 616</b>	<b>218 498</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>225 616</b>	<b>218 498</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldig offentlige avgifter		0	7 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>7 500</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>0</b>	<b>7 500</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>225 617</b>	<b>225 998</b>

Oslø, 17 / 2 - 2021

Styret i UNION Eiendomskapital SEF AS

Bjørn Henningsen  
styreleder/daglig leder

Lars Even Moe  
styremedlem

Øystein A. Landvik  
styremedlem



## UNION Eiendomskapital SEF AS

### Noter 2020

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

##### *Driftsinntekter*

Tjenester inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres/utføres.

Ved salgavtale 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.

Utbytte på aksjer inntektsføres når de mottas. Utbytter som overstiger andel av opptjent resultat i eierperioden regnskapsføres som reduksjon av aksjenes kostpris.

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.

##### *Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

##### *Anleggsmidler/Langsiktig gjeld*

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



## UNION Eiendomskapital SEF AS

### Noter 2020

#### Note 1 Regnskapsprinsipper forts.

##### *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.

##### *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 UNION Gruppen AS har toppkontoen. 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.

#### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte

Selskapet har ingen ansatte pr. 31.12.20, og har således ikke plikt til å etablere obligatorisk tjenstepensjon.

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

	Daglig leder	Styret
Lønn (utbetalt feriepenger)	0	0
Pensjonskostnader	0	0
Annen godtgjørelse	0	0
Sum	<u>0</u>	<u>0</u>

Det er kostnadsført kr 27 500 i ordinært revisjonshonorar og kr 12 124 vedrørende andre tjenester levert av revisor.



## UNION Eiendoms kapital SEF AS

### Noter 2020

#### Note 4 Skatt

	2020	2019
<b>Årets skattekostnad består av:</b>		
Endring i utsatt skatt / (skattefordel)	(19 215)	(5 239)
Skatteeffekt av mottatt / (avgitt) konsernbidrag	14 366	13 997
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>(4 850)</b>	<b>8 758</b>

	2020	2019
<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>		
Resultat før skattekostnad	(38 965)	(39 807)
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	(26 333)	(23 814)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(65 298)</b>	<b>(63 621)</b>

	2020	2019
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>		
Driftsmidler	61 007	87 340
<b>Sum</b>	<b>61 007</b>	<b>87 340</b>

**22% utsatt skatt / (skattefordel)** (13 422) (19 215)

Utsatt skattefordel pr. 31.12.20 med kr 13 422 er ikke balanseført i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

#### Note 5 Konsernopplysninger

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

	2020	2019
<b>Mellomværende med konsernselskap</b>		
Kortsiktig fordring - innstående på konsernkonto	152 318	135 162
Kortsiktig fordring - konsernbidrag	65 299	63 621

	2020	2019
<b>Konsernrenter</b>		
Inntekter	861	5 190



## UNION Eiendomskapital SEF AS

### Noter 2020

#### Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1 000	199,923	199 923

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
UNION Eiendomskapital AS	1 000	100 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100 %</b>

Styreleder/daglig leder Bjørn Henningsen og styremedlem Lars Even Moe og Øystein Landvik indirekte eierskap i selskapet gjennom Union Eiendomskapital AS' morselskap, UNION Gruppen AS.

#### Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01	199 923	18 575	0	218 498
Årets resultat	0	(43 815)	0	(43 815)
Mottatt konsernbidrag	0	50 933	0	50 933
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>199 923</b>	<b>25 693</b>	<b>0</b>	<b>225 616</b>

#### Note 8 Gjeld og garantiforpliktelser

I forbindelse med konsernkontoordningen er det stilt sikkerhet på kr 35 000 000 i selskapets driftsmidler og utestående fordringer:

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler:	
Driftsmidler	0
Fordringer	217 617