



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 117 201  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UNION EIENDOMSKAPITAL  
PROSJEKTFINANS AS  
Forretningsadresse: v/UNION Gruppen AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 15.02.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 07.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Honorarinntekter		46 668 843	3 217 671
<b>Sum inntekter</b>		<b>46 668 843</b>	<b>3 217 671</b>
<b>Kostnader</b>			
Innkjøp av tjenester		827 401	1 094 867
Lønnskostnad	2	460 315	324 095
Annen driftskostnad	2	43 199	50 104
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 330 915</b>	<b>1 469 067</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>45 337 928</b>	<b>1 748 604</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		529 469	6 685
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>529 469</b>	<b>6 685</b>
Annen finanskostnad		903	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>903</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>528 566</b>	<b>6 685</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>45 866 495</b>	<b>1 755 290</b>
Skattekostnad		10 090 827	386 164
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>35 775 668</b>	<b>1 369 126</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>35 775 668</b>	<b>1 369 126</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>35 775 668</b>	<b>1 369 126</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>35 775 668</b>	<b>1 369 126</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		33 000 000	
Avgitt konsernbidrag		396 464	
Overført til annen egenkapital		2 379 204	1 369 126



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum overføringer og disponeringer		35 775 668	1 369 126



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordring konsernselskap - konsernkonto		46 510 233	3 481 657
Andre kortsiktige fordringer		38 162	30 598
<b>Sum fordringer</b>		<b>46 548 395</b>	<b>3 512 255</b>
Sum omløpsmidler		46 548 395	3 512 255
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>46 548 395</b>	<b>3 512 255</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		536 716	696 732
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>566 716</b>	<b>726 732</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 379 204	2 339 984
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 379 204</b>	<b>2 339 984</b>
Sum egenkapital		2 945 919	3 066 716
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Leverandørgjeld		115 185	59 375
Betalbar skatt		9 979 004	386 164
Utbytte		33 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		508 287	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>43 602 476</b>	<b>445 539</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 602 476</b>	<b>445 539</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>46 548 395</b>	<b>3 512 255</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 346714

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 999 117 201  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UNION EIENDOMSKAPITAL  
PROSJEKTFINANS AS  
Forretningsadresse: v/UNION Gruppen AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: 15.02.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 12.04.2023



Organisasjonsnr: 999 117 201  
UNION EIENDOMSKAPITAL  
PROSJEKTFINANS AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Honorarinntekter		46 668 843	3 217 671
<b>Sum inntekter</b>		<b>46 668 843</b>	<b>3 217 671</b>
<b>Kostnader</b>			
Innkjøp av tjenester		827 401	1 094 867
Lønnskostnad	2	460 315	324 095
Annen driftskostnad	2	43 199	50 104
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 330 915</b>	<b>1 469 067</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>45 337 928</b>	<b>1 748 604</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		529 469	6 685
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>529 469</b>	<b>6 685</b>
Annen finanskostnad		903	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>903</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>528 566</b>	<b>6 685</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
skattekostnad		45 866 495	1 755 290
Skattekostnad		10 090 827	386 164
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>35 775 668</b>	<b>1 369 126</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>35 775 668</b>	<b>1 369 126</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>35 775 668</b>	<b>1 369 126</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>35 775 668</b>	<b>1 369 126</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		33 000 000	
Avgitt konsernbidrag		396 464	
Overført til annen egenkapital		2 379 204	1 369 126
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>35 775 668</b>	<b>1 369 126</b>



Organisasjonsnr: 999 117 201  
UNION EIENDOMSKAPITAL  
PROSJEKTFINANS AS

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordring konsernselskap - konsernkonto		46 510 233	3 481 657
Andre kortsiktige fordringer		38 162	30 598
<b>Sum fordringer</b>		<b>46 548 395</b>	<b>3 512 255</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>46 548 395</b>	<b>3 512 255</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>46 548 395</b>	<b>3 512 255</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		536 716	696 732
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>566 716</b>	<b>726 732</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 379 204	2 339 984
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 379 204</b>	<b>2 339 984</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 945 919</b>	<b>3 066 716</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		115 185	59 375
Betalbar skatt		9 979 004	386 164
Utbytte		33 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		508 287	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>43 602 476</b>	<b>445 539</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 602 476</b>	<b>445 539</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>46 548 395</b>	<b>3 512 255</b>





Organisasjonsnr: 999 117 201  
UNION EIENDOMSKAPITAL  
PROSJEKTFINANS 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 Prosjektfinans AS**

**Årsregnskap pr. 31.12.22**



## UNION Eiendoms kapital Prosjektfinans AS

### Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Honorarinntekter		46 668 843	3 217 671
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>46 668 843</b>	<b>3 217 671</b>
Innkjøp av tjenester		827 401	1 094 867
Lønnskostnad	2	460 315	324 095
Annen driftskostnad	2	43 199	50 104
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 330 915</b>	<b>1 469 067</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>45 337 928</b>	<b>1 748 604</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		529 469	6 685
Annen finanskostnad		(903)	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>528 566</b>	<b>6 685</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>45 866 495</b>	<b>1 755 290</b>
Skattekostnad		(10 090 827)	(386 164)
<b>Årsresultat</b>		<b>35 775 668</b>	<b>1 369 126</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		33 000 000	0
Avsatt konsernbidrag		396 464	0
Overført til annen egenkapital		2 379 204	1 369 126
<b>Sum overføringer</b>		<b>35 775 668</b>	<b>1 369 126</b>



## UNION Eiendoms kapital Prosjektfinans AS

### Balanse

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordring konsernselskap - konsernkonto		46 510 233	3 481 657
Andre kortsiktige fordringer		38 162	30 598
<b>Sum fordringer</b>		<b>46 548 395</b>	<b>3 512 255</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>46 548 395</b>	<b>3 512 255</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>46 548 395</b>	<b>3 512 255</b>



## UNION Eiendoms kapital Prosjektfinans AS

## Balanse

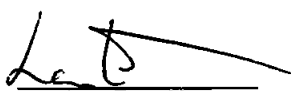
Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		536 716	696 732
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>566 716</b>	<b>726 732</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 379 204	2 339 984
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 379 204</b>	<b>2 339 984</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 945 919</b>	<b>3 066 716</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		115 185	59 375
Betalbar skatt		9 979 004	386 164
Utbytte		33 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		508 287	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>43 602 476</b>	<b>445 539</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 602 476</b>	<b>445 539</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>46 548 395</b>	<b>3 512 255</b>

Oslo, 13 / 2 - 2023

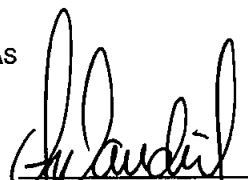
Styret i UNION Eiendoms kapital Prosjektfinans AS



Bjørn Henningsen  
styreleder



Lars Even Moe  
Daglig leder/styremedlem



Øystein Arnulf Landvik  
styremedlem



## UNION Eiendoms kapital Prosjektfinans AS

### Noter 2022

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

##### *Honorarinntekter*

Honorarinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

##### *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 Prosjektfinans AS**

**Noter 2022**

**Note 2 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 Prosjektfinans AS

RSM Norge AS

Ruse|økkveien 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

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

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for UNION Eiendomskapital Prosjektfinans AS som viser et overskudd på NOK 35 775 668. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 avviklet.

### 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. Betyggende 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.

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/sa a member of Den norske Revisorforening

Penneo document key: Z0NTZ-UQW75-0HJ05-6MM48-VZDJL-LYF6C



Revisors beretning 2022 for UNION Eiendomskapital Prosjektfinans AS

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 14. februar 2023  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

Penneo document key: Z6NTZ-UQW76-0HU05-6MNM8-VZDJ-LYF6C



## 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 dataer og innholdet i dette dokument."

### Per-Henning Schulz Lie

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-14 10:11:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Z0NTZ-U0WTF6-0HU05-6MMMB-VZDJL-LYF6C

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>