



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 233 036
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNION EIENDOMSKAPITAL AS
Forretningsadresse: v/Union Gruppen AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: 10.03.2021

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, 03.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	88 156	160 145
Sum kostnader		88 156	160 145
Driftsresultat		-88 156	-160 145
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	4	41 291 392	11 019 550
Sum finansinntekter		41 291 392	11 019 550
Annen finanskostnad	4	782 474	863 761
Sum finanskostnader		782 474	863 761
Netto finans		40 508 918	10 155 789
Ordinært resultat før skattekostnad		40 420 763	9 995 644
Skattekostnad	3	258 551	469 450
Ordinært resultat etter skattekostnad		40 162 212	9 526 194
Årsresultat		40 162 212	9 526 194
Årsresultat etter minoritetsinteresser		40 162 212	9 526 194
Totalresultat		40 162 212	9 526 194
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen innskutt egenkapital			-13 335 054
Utbytte		40 000 000	29 000 000
Overført til (+)/fra (-) annen egenkapital		162 212	-6 138 752
Sum overføringer og disponeringer	6	40 162 212	9 526 194



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	42 141 034	34 609 987
Andre langsiktige fordringer	4	750 203	6 810
Sum finansielle anleggsmidler		42 891 237	34 616 797
Sum anleggsmidler		42 891 237	34 616 797
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4		
Andre kortsiktige fordringer	4	31 990 603	11 838 107
Sum fordringer		31 990 603	11 838 107
Sum omløpsmidler		31 990 603	11 838 107
SUM EIENDELER		74 881 840	46 454 903
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 688 406	9 526 194
Sum opptjent egenkapital		9 688 406	9 526 194
Sum egenkapital	6	10 688 406	10 526 194



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	42 407 523	
Sum annen langsiktig gjeld		42 407 523	
Sum langsiktig gjeld		42 407 523	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 250	12 500
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	4	21 784 661	35 916 209
Sum kortsiktig gjeld		21 785 911	35 928 709
Sum gjeld		64 193 434	35 928 709
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		74 881 840	46 454 903



UNION Eiendoms kapital AS

Årsregnskap pr. 31.12.20



UNION Eiendomskapital AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Annen driftskostnad	2	88 156	160 145
Sum driftskostnader		88 156	160 145
Driftsresultat		-88 156	-160 145
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	4	41 291 392	11 019 550
Annen finanskostnad	4	782 474	863 761
Resultat av finansposter		40 508 918	10 155 789
Resultat før skattekostnad		40 420 763	9 995 644
Skattekostnad	3	258 551	469 450
Årsresultat		40 162 212	9 526 194
Overføringer			
Avsatt til utbytte		20 000 000	0
Tilleggsutbytte		0	29 000 000
Ekstraordinært utbytte		20 000 000	0
Overført til (+)/fra (-) annen egenkapital		162 212	-6 138 752
Overført fra annen innskutt egenkapital		0	-13 335 054
Sum overføringer	6	40 162 212	9 526 194



UNION Eiendomskapital AS

Balanse

Eiendeler	Note	2020	2019
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	42 141 034	34 609 987
Andre langsiktige fordringer	4	750 203	6 810
Sum finansielle anleggsmidler		42 891 237	34 616 797
Sum anleggsmidler		42 891 237	34 616 797
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	31 990 603	11 838 107
Sum fordringer		31 990 603	11 838 107
Sum omløpsmidler		31 990 603	11 838 107
Sum eiendeler		74 881 840	46 454 903




UNION Eiendoms kapital AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 688 406	9 526 194
Sum opptjent egenkapital		<u>9 688 406</u>	<u>9 526 194</u>
Sum egenkapital	6	<u>10 688 406</u>	<u>10 526 194</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	42 407 523	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>42 407 523</u>	<u>0</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 250	12 500
Annen kortsiktig gjeld	4	21 784 661	35 916 209
Sum kortsiktig gjeld		<u>21 785 911</u>	<u>35 928 709</u>
Sum gjeld		<u>64 193 434</u>	<u>35 928 709</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>74 881 840</u>	<u>46 454 903</u>

Oslo, 3 / 3 - 2021


Styret i UNION Eiendoms kapital AS



Bjørn Henningsen
styreleder



Øystein Arnulf Landvik
styremedlem



Lars Even Moe
styremedlem



Johan Kristian Sekkenes Hamre
daglig leder



Noter 2020

UNION Eiendomskapital AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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. Utbytte på aksjer fra datterselskaper inntektsføres samme regnskapsår som det avsettes i det utdelende selskapet.

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.

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 morselskapet UNION Gruppen AS er toppselskap. Alle 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.



Noter 2020

UNION Eiendoms kapital AS

Note 2 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

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

Det er i 2020 kostnadsført kr 34 050 i ordinært revisjonshonorar og kr 31 771 vedrørende andre tjenester levert av revisor.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad består av:

	2020	2019
Betalbar skatt	258 551	469 450
Årets skattekostnad	258 551	469 450

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2020	2019
Resultat før skattekostnad	40 420 764	9 995 644
Permanente forskjeller	-41 258 530	-10 724 189
Mottatt konsernbidrag	2 012 996	2 862 403
Avgitt konsernbidrag	-1 175 230	-2 133 858
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Årets skattegrunnlag	0	0

Oversikt over midlertidige forskjeller:

	2020	2019
Sum	0	0

22 % utsatt skattefordel

0

0

Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

	Ervervet	Kontor	Eierandel	St.andel
UNION Eiendoms kapital Core AS	13.06.2017	Oslo	90 %	100 %
UNION Eiendoms kapital Lux AS	13.06.2017	Oslo	100 %	100 %
UNION Eiendoms kapital PF AS	13.06.2017	Oslo	100 %	100 %
UNION Eiendoms kapital SEF AS	13.06.2017	Oslo	100 %	100 %
UNION Eiendoms kapital UEN AS	13.06.2017	Oslo	100 %	100 %
UNION Eiendoms kapital UREF AS	13.06.2017	Oslo	100 %	100 %
UNION Eiendomsinvest Norge AS	10.07.2019	Oslo	97 %	97 %
UNION Investorservice AS	26.09.2018	Oslo	100 %	100 %
UNION Management AS	17.06.2019	Oslo	100 %	100 %
UNION Project Management AS	02.12.2019	Oslo	85 %	100 %
UNION Drift AS	13.06.2017	Oslo	100 %	100 %
UNION Drift Vest AS	13.06.2017	Oslo	100 %	100 %
UNION Drift SEF AS	13.06.2017	Oslo	100 %	100 %
UNION Drift UREF AS	13.06.2017	Oslo	100 %	100 %



Noter 2020

UNION Eiendomskapital AS

Note 4 Fortsettelse datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Investeringer etter kostmetoden

Selskap	Egenkapital	Resultat 2020	Antall aksjer	Balansført verdi
UNION Eiendomskapital Core AS	4 609 308	280 860	1 000	4 609 308
UNION Eiendomskapital Lux AS	1 977 972	1 854 779	1 000	347 986
UNION Eiendomskapital PF AS	1 697 590	-716 415	1 000	1 697 590
UNION Eiendomskapital SEF AS	225 616	-43 815	1 000	225 616
UNION Eiendomskapital UEN AS	658 303	137 669	1 000	658 303
UNION Eiendomskapital UREF AS	18 741 980	20 184 376	1 000	14 778 172
UNION Eiendomsinvest Norge AS	8 030 094	-12 454	23 951 195	5 613 352
UNION Investorservice AS	317 877	217 877	1 000	317 877
UNION Management AS	2 251 822	-138 239	1 000	13 612 867
UNION Project Management AS	845 652	444 563	850	25 500
UNION Drift AS	105 000*	0*	1 000	100 000
UNION Drift Vest AS	22 313*	0*	1 000	30 000
UNION Drift SEF AS	(105 880)*	(194 120)*	1 000	100 000
UNION Drift UREF AS	6 708*	(10 918)*	1 000	24 463
Sum				42 141 034

* Regnskapene for UNION Drift AS, UNION Drift Vest AS, UNION Drift SEF AS og UNION Drift UREF AS var ikke tilgjengelig ved avleggelsen av regnskapet til UEK. Tallene som er presentert gjelder derfor 2019.

UNION Eiendomskapital AS og døtre inngår i konsernregnskapet til UNION Gruppen AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet kan utleveres på UNION Gruppen AS's kontor på Bolette Brygge 1, Oslo.

Mellomværende	2020	2019
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	0	0
Konsernkonto	11 977 606	973 205
Mottatt utbytte fra datterselskap	18 000 000	8 000 000
Mottatt konsernbidrag fra datterselskaper	2 012 996	2 862 403
Sum kortsiktige fordringer på selskap i samme konsern	31 990 602	11 835 608
Langsiktig fordring på selskap i samme konsern	750 203	0
Sum langsiktig gjeld på selskap i samme konsern	750 203	0
Avgitt konsernbidrag til døtre	1 775 230	-2 133 859
Kortsiktig gjeld på selskap i samme konsern	0	-33 772 919
Sum kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	1 775 230	-35 906 778



Noter 2020

UNION Eiendoms kapital AS

Note 4 Fortsettelse datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Langsiktig gjeld på selskap i samme konsern	42 407 523	0
Sum langsiktig gjeld på selskap i samme konsern	42 407 523	0

Konsernrenter	2020	2019
Inntekter	32 863	157 147
Kostnader	782 474	725 547

Det foreligger pant i factoring og driftstilbehør med MNOK 35 i Danske Bank for gjeld i UNION Gruppen AS.

Note 5 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1 000	1 000	1 000 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Verv	Aksjer	Eierandel
UNION Gruppen AS	*	837	83,7 %
Duus Invest AS		10	1,0 %
GT Stray AS		10	1,0 %
Hamres Interesser AS	**	83	8,3 %
Pre AS		40	4,0 %
Sunvest AS		20	2,0 %
Totalt antall aksjer		1 000	100,0 %

*Styreleder Bjørn Henningsen og styremedlemmer Øystein Arnulf Landvik og Lars Even Moe har indirekte eierskap i selskapet gjennom morselskapet UNION Gruppen AS.

** Daglig leder har indirekte eierskap i selskapet gjennom Hamres Interesser AS.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01	1 000 000	9 526 194	10 526 194
Årets resultat	0	40 162 212	40 162 212
Avsatt utbytte	0	-20 000 000	-20 000 000
Ekstraordinært utbytte	0	-20 000 000	-20 000 000
Egenkapital pr. 31.12	1 000 000	9 688 406	10 688 406



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i UNION Eiendomskapital 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

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert UNION Eiendomskapital AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 40 162 212. 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 avviklet.

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.

Pemneo Dokumentnrøkket: LSUION-6IPUP-00W0V-8WPSZ-LCS5L-D3B4Q



Revisors beretning 2020 for UNION Eiendomskapital 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, 3. mars 2021
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: LSUON-6PUP-00W0V-8WPSZ-LC55L-D3B4Q



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

2021-03-04 12:55:36Z



Penneo Dokumentnøkkel: LSUON-6PUP-00W0V-8WPSZ-LC55L-D3B4Q

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>