



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
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: 27.03.2023

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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Honorarinntekter	2	2 729 273	
Annen driftsinntekt		1 003 089	
Sum inntekter		3 732 362	
Kostnader			
Innkjøp av tjenester		659 812	
Lønnskostnad	3, 4, 5	1 794 111	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 240	
Annen driftskostnad	5	3 256 274	154 778
Sum kostnader		5 721 436	154 778
Driftsresultat		-1 989 074	-154 778
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 051	
Annen finansinntekt	2, 6	64 016 708	93 316 670
Sum finansinntekter		64 031 759	93 316 670
Annen rentekostnad		71 764	
Annen finanskostnad	2, 6	1 372 542	1 697 595
Sum finanskostnader		1 444 306	1 697 595
Netto finans		62 587 452	91 619 075
Ordinært resultat før skattekostnad		60 598 379	91 464 297
Skattekostnad	7	512 828	7 931 310
Ordinært resultat etter skattekostnad		60 085 551	83 532 987
Årsresultat		60 085 551	83 532 987
Årsresultat etter minoritetsinteresser		60 085 551	83 532 987
Totalresultat		60 085 551	83 532 987



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		45 000 000	51 797 211
Avgitt konsernbidrag		1 831 113	28 202 789
Overført til (+)/fra (-) annen egenkapital		13 254 438	3 532 987
Sum overføringer og disponeringer	8	60 085 551	83 532 987



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		3 640	
Sum immaterielle eiendeler		3 640	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	45 591 664	38 942 757
Andre langsiktige fordringer	2	1 061 514	
Sum finansielle anleggsmidler		46 653 178	38 942 757
Sum anleggsmidler		46 656 818	38 942 757
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		120 969	
Andre kortsiktige fordringer	2	50 646 245	89 503 451
Konsernfordringer	2	33 502 116	29 288 156
Sum fordringer		84 269 330	118 791 607
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		98 281	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		98 281	
Sum omløpsmidler		84 367 610	118 791 607
SUM EIENDELER		131 024 429	157 734 364
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	1 000 000	1 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 155 268	13 221 393
Sum opptjent egenkapital		27 155 268	13 221 393
Sum egenkapital	8	28 155 268	14 221 393
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	2	47 407 523	54 407 523
Sum annen langsiktig gjeld		47 407 523	54 407 523
Sum langsiktig gjeld		47 407 523	54 407 523
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		74 000	12 188
Betalbar skatt	7		
Annen kortsiktig gjeld	2	55 387 638	89 093 260
Sum kortsiktig gjeld		55 461 638	89 105 448
Sum gjeld		102 869 161	143 512 971
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		131 024 429	157 734 364



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 360157

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
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: 27.03.2023

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, 22.04.2023



Organisasjonsnr: 919 233 036
UNION EIENDOMSKAPITAL AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Honorarinntekter	2	2 729 273	
Annen driftsinntekt		1 003 089	
Sum inntekter		3 732 362	
Kostnader			
Innkjøp av tjenester		659 812	
Lønnskostnad	3, 4, 5	1 794 111	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 240	
Annen driftskostnad	5	3 256 274	154 778
Sum kostnader		5 721 436	154 778
Driftsresultat		-1 989 074	-154 778
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 051	
Annen finansinntekt	2, 6	64 016 708	93 316 670
Sum finansinntekter		64 031 759	93 316 670
Annen rentekostnad		71 764	
Annen finanskostnad	2, 6	1 372 542	1 697 595
Sum finanskostnader		1 444 306	1 697 595
Netto finans		62 587 452	91 619 075
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	7	512 828	7 931 310
Ordinært resultat etter skattekostnad		60 085 551	83 532 987
Årsresultat		60 085 551	83 532 987
Årsresultat etter minoritetsinteresser		60 085 551	83 532 987
Totalresultat		60 085 551	83 532 987
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		45 000 000	51 797 211
Avgitt konsernbidrag		1 831 113	28 202 789
Overført til (+)/fra (-) annen egenkapital		13 254 438	3 532 987
Sum overføringer og disponeringer	8	60 085 551	83 532 987





Organisasjonsnr: 919 233 036
UNION EIENDOMSKAPITAL AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel		3 640	
Sum immaterielle eiendeler		3 640	

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	2	45 591 664	38 942 757
Andre langsiktige fordringer	2	1 061 514	
Sum finansielle anleggsmidler		46 653 178	38 942 757

Sum anleggsmidler

46 656 818 38 942 757

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		120 969	
Andre kortsiktige fordringer	2	50 646 245	89 503 451
Konsernfordringer	2	33 502 116	29 288 156
Sum fordringer		84 269 330	118 791 607

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		98 281	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		98 281	

Sum omløpsmidler

84 367 610 118 791 607

SUM EIENDELER

131 024 429 157 734 364

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		27 155 268	13 221 393
Sum opptjent egenkapital		27 155 268	13 221 393



Sum egenkapital	8	28 155 268	14 221 393
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	2	47 407 523	54 407 523
Sum annen langsiktig gjeld		47 407 523	54 407 523
Sum langsiktig gjeld		47 407 523	54 407 523
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		74 000	12 188
Betalbar skatt	7		
Annen kortsiktig gjeld	2	55 387 638	89 093 260
Sum kortsiktig gjeld		55 461 638	89 105 448
Sum gjeld		102 869 161	143 512 971
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		131 024 429	157 734 364



Organisasjonsnr: 919 233 036
UNION EIENDOMSKAPITAL AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
1.50

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 AS

Årsregnskap pr. 31.12.22



UNION EIENDOMSKAPITAL AS

Årsberetning 2022

Virksomhetens art

Selskapet er holdingselskap for morselskapet UNION Gruppen AS sin virksomhet innenfor kapitalforvaltning. UNION Eiendomskapital AS med datterselskaper er en av de ledende fondsforvalterne av næringseiendom i Norge. Selskapets virksomhet er lokalisert i Oslo. Selskapet er gjennom sine datterselskap forvalter av hovedfondene UNION Real Estate Fund, UNION Real Estate Fund II, UNION Real Estate Fund III, UNION Real Estate Fund IV, UNION Core Real Estate Fund, UNION Core 30 og UNION Core Plus Fund I, som alle er tillatt markedsført som alternative investeringsfond (AIF).

Utvikling i resultat og stilling

Gjennom 2022 har selskapet fortsatt utviklet virksomheten og forvaltningen av AIF'ene. I transaksjonsmarkedet tok det tid før markedet tok innover seg endringene i både renter og finansieringsmuligheter, noe som medførte skarp prising og konkurransepregede budrunder første halvår. I andre halvår roet tempoet seg betraktelig, som medførte lavere investeringsaktivitet for fondene sammenlignet med året før. I 2022 har selskapet på vegne av AIF'ene gjennomført kjøp og salg av 22 eiendommer til en brutto eiendomsverdi på kr 7,7 mrd på 100 % basis, hvorav én eiendom har forbehold som forventes løftet i Q1 2023. Selskapet har i 2022 startet kapitalinnhenting til eiendomsfondet UNION Real Estate Fund IV, og har gjennomført to investeringer for dette fondet. UNION Eiendomskapital AS vurderes å ha et godt grunnlag for inntjening også kommende år.

UNION Eiendomskapital AS fusjonerte i regnskapsåret 2022 med det heleide datterselskapet UNION Project Management AS.

UNION Eiendomskapital fikk i 2022 et driftsresultat på kr -2,0 mill (kr -0,2 mill). Nedgangen er drevet av fusjonen med UNION Project Management AS. Resultat før skatt pr 31.12.2022 ble kr 60,6 mill (kr 91,5 mill). Årsresultatet endte i 2022 med et overskudd på kr 60,1 mill (kr 83,5 mill). Selskapets resultat er i hovedsak utbytte og konsernbidrag fra datterselskap.

Styret foreslår å disponere årets resultat som følger:

Utbytte	NOK 45 000 000
Konsernbidrag	NOK 1 831 113
Overført til annen egenkapital	NOK 13 254 438

Totale eiendeler i selskapets balanse var kr 131,1 mill (kr 157,7 mill). Av disse utgjorde investering i datterselskaper kr 45,6 mill (kr 38,9 mill), og bankbeholdning tilknyttet konsernkontoordningen kr 33,5 mill (kr 29,3 mill). Selskapets likvide midler er plassert i bank og vurderes å ha lav risiko. Selskapet har ikke langsiktig rentebærende gjeld til bank og kredittinstitusjoner. Selskapets evne til egenfinansiering av drift og investeringer anses god.

Egenkapitalen pr 31.12.22 var kr 28,2 mill (kr 14,2 mill), noe som gir en egenkapitalprosent på 21,5% (9,0%).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde kr 50,6 mill (kr 87,3 mill) drevet av mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskap. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var kr 9,8 mill (kr 6,7 mill). Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med kr -60,3 mill (kr -94,1 mill), drevet



UNION EIENDOMSKAPITAL AS

Årsberetning 2022

av utbetaling av utbytte og konsernbidrag.

Finansiell risiko

Selskapet benytter seg ikke av finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell markedsrisiko. Det er således liten finansiell risiko knyttet til selskapets virksomhet.

Markedsrisiko

Selskapet vil kunne være eksponert for effekter knyttet til makroøkonomiske konjunkturer, som vil kunne gi endringer i verdier på næringseiendommer. De viktigste verdidriverne for selskapet er tilbud og etterspørsel av eiendom, samt det avkastningskrav investorer legger til grunn ved kjøp av eiendom.

Kredittrisiko

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses lav. Det er ikke inngått avtaler om motregning eller andre finansielle instrumenter som minimerer kredittrisikoen.

Likviditetsrisiko

Likviditeten vurderes som god og likviditetsrisikoen som liten. Det er ikke truffet beslutninger for virksomheten som forventes å endre likviditetsrisikoen.

Fremtidig utvikling

Styret har gjort en risikovurdering av selskapets virksomhet på bakgrunn av samfunnspåvirkninger som følge av Covid 19. Krigen i Ukraina, høy inflasjon, økte strømpriser og renter er andre hendelser som kan påvirke aktiviteten til selskapet. Det er på tidspunkt for godkjenning av regnskapet ikke observert noen negative konsekvenser for virksomheten av betydning. Selskapet har tilfredsstillende likviditet og vurderer at det pr. dato for signering av balansen ikke er større risiko for fortsatt drift enn normalt.

Selskapet vil som morselskap til forvalterselskap av alternative investeringsfond være eksponert for makroøkonomiske konjunkturer generelt og verdiutviklingen på næringseiendom spesielt. De viktigste verdidriverne er markedsutviklingen og verdiendringer av næringseiendom, samt de avkastningskrav som legges til grunn av investorer i markedet for næringseiendom. På grunn av generell usikkerhet hos bankene har det tilsynelatende vært lavere utlånsvillighet for næringseiendom. Utviklingen i 2023 både med hensyn til rentenivå og verdsettelse i markedet er usikkert, men selskapet forventer like fullt at 2023 ville kunne bli et tilfredsstillende år når det gjelder investering i, og forvaltning av næringseiendom. Styret i selskapet er langsiktig positiv til eiendomsmarkedet. Selskapet forventer å ha et godt grunnlag for å skape avkastning for investorene i de AIF'ene som forvaltes.

Selskapet har gjennom 2022 videreført et godt grunnlag for virksomheten, og virksomheten tar fortsatt sikte på å etablere nye eiendomsfond, og forventer således en langsiktig positiv utvikling for selskapets virksomhet.

Bærekraft og samfunnsansvar

Selskapets virksomhet er ikke av en slik karakter at det forurenser det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende virksomheter. I konsernet som UNION Eiendomskapital er del av settes bærekraftsmål som integreres i alle kjerneprosesser. Sammen med Grønn Byggallianse tar konsernet klimaavtalen fra Paris (COP 21) på alvor. Konsernet har skrevet under på «Eiendomssektorens veikart mot 2050» og tar samfunnsansvar blant annet ved å redusere utslipp, energieffektivisere bygg, og



UNION EIENDOMSKAPITAL AS

Årsberetning 2022

velge bærekraftige løsninger. De fondene som vil markedsføres i 2023 vil klassifiseres som «lysegrønne fond», dvs at det i forvaltningen av disse fondene skal det gjøres beslutninger som fremmer sosial og/eller miljømessig egenskaper ved investeringene.

Åpenhetsloven trådte i kraft 1. juli 2022, og skal fremme virksomheters respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, samt sikre allmenheten tilgang på informasjon. Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger jfr. åpenhetsloven §5 vil bli gjort tilgjengelig på virksomhetens hjemmeside - <https://union.no/> - innen 30. juni 2023.

Likestilling og HMS

Selskapet har ingen ansatte. UNION Eiendomskapital med datterselskaper vektlegger mangfold og målsettingen er innarbeidet i konsernets rekrutteringsprosedyrer. Styrets vurdering er at selskapet ikke diskriminerer verken på grunnlag av kjønn, etnisitet eller andre faktorer.

Andre forhold

Selskapet har ingen særskilte forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Det er i morselskapet UNION Gruppen AS tegnet styreansvarsforsikring for daglig leder og styremedlemmer i konsernet med datterselskaper, samt medlemmer av ledelsen og tidligere, nåværende eller fremtidig ansatt i konsernet som kan pådra seg et selvstendig ledelsesansvar, med en forsikringssum på kr 100 mill.

Fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2022 er utarbeidet i samsvar med dette.

Oslo, 24. mars 2023

Endre Folge
Styrets leder

Bjørn Henningsen
Styremedlem

Øystein A. Landvik
Styremedlem

Lars Even Moe
Styremedlem
Daglig leder



UNION Eiendoms kapital AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Honorarinntekter	2	2 729 273	0
Annen driftsinntekt		1 003 089	0
Sum driftsinntekter		3 732 362	0
Innkjøp av tjenester		659 812	0
Lønnskostnad	3, 4, 5	1 794 111	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 240	0
Annen driftskostnad	5	3 256 274	154 778
Sum driftskostnader		5 721 436	154 778
Driftsresultat		-1 989 074	-154 778
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 051	0
Annen finansinntekt	2, 6	64 016 708	93 316 670
Annen rentekostnad		71 764	0
Annen finanskostnad	2, 6	1 372 542	1 697 595
Resultat av finansposter		62 587 452	91 619 075
Resultat før skattekostnad		60 598 379	91 464 297
Skattekostnad	7	512 828	7 931 310
Årsresultat		60 085 551	83 532 987
Overføringer			
Avsatt til utbytte		45 000 000	51 797 211
Avsatt konsernbidrag		1 831 113	28 202 789
Overført til (+)/fra (-) annen egenkapital		13 254 438	3 532 987
Sum overføringer	8	60 085 551	83 532 987



UNION Eiendoms kapital AS

Balanse

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		3 640	0
Sum immaterielle eiendeler		3 640	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	2	45 591 664	38 942 757
Andre langsiktige fordringer	2	1 061 514	0
Sum finansielle anleggsmidler		46 653 178	38 942 757
Sum anleggsmidler		46 656 818	38 942 757
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		120 969	0
Kortsiktig fordring - konsernkontoordning	2	33 502 116	29 288 156
Andre kortsiktige fordringer	2	50 646 245	89 503 451
Sum fordringer		84 269 330	118 791 607
Bankinnskudd, kontanter o.l.		98 281	0
Sum omløpsmidler		84 367 610	118 791 607
Sum eiendeler		131 024 429	157 734 364



UNION Eiendoms kapital AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 155 268	13 221 393
Sum opptjent egenkapital		<u>27 155 268</u>	<u>13 221 393</u>
Sum egenkapital	8	<u>28 155 268</u>	<u>14 221 393</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	2	47 407 523	54 407 523
Sum annen langsiktig gjeld		<u>47 407 523</u>	<u>54 407 523</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		74 000	12 188
Annen kortsiktig gjeld	2	55 387 638	89 093 260
Sum kortsiktig gjeld		<u>55 461 638</u>	<u>89 105 448</u>
Sum gjeld		<u>102 869 161</u>	<u>143 512 971</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>131 024 429</u>	<u>157 734 364</u>

Oslø, 24, 3 - 2023

Styret i UNION Eiendoms kapital AS


Øystein Arnulf Landvik
styremedlem


Lars Even Moe
styremedlem/daglig leder


Endre Grobstok Folge
styreleder


Bjørn Henningsen
styremedlem

**UNION Eiendomkapital AS****Kontantstrømoppstilling**

	2022	2021
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	60 598 379	91 464 297
Nedskrivning av aksjer i datterselskap	(1 298 286)	(1 521 352)
Gevinst ved oppløsning av datterselskap	0	(1 988 311)
Endring i kundefordringer	(120 969)	0
Endring i leverandørgjeld	61 812	10 938
Endring i andre tidsavgrensningsposter	(8 650 868)	(622 711)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	50 590 069	87 342 862
Kontantstrøm fra investeringaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	9 819 600	8 149 540
Kapitalforhøyelse i datterselskap og aktivert konsernbidrag	0	(1 441 600)
Netto kontantstrøm fra investeringaktiviteter	9 819 600	6 707 940
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	12 750 203
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	38 857 206	
Utbetalinger ved nedbetalinger av kortsiktig konserngjeld	(11 213 960)	(86 801 004)
Utbetaling av utbytte	(51 797 211)	(20 000 000)
Utbetaling av konsernbidrag	(36 157 422)	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(60 311 387)	(94 050 801)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	98 281	0
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	0	0
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	98 281	0



Noter 2022

UNION Eiendoms kapital AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Selskapet har i 2022 gjennomført en vederlagsfri mor/datter-fusjon med UNION Project Management AS (org nr: 916 162 340) som er innfusjonert i selskapet. Regnskapsmessig og skattemessig virkning er fra 1.1.2022. Sammenligningstall er ikke utarbeidet.

Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres/utføres.

Finansinntekter

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de oppføres.

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.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/løngsiktig gjeld.

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.



Noter 2022

UNION Eiendomskapital AS

Note 1 Regnskapsprinsipper forts.

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 annen kortsiktig fordring/annen kortsiktig gjeld og spesifisert i note. Tilsvarende er renter på kontoer som inngår i konsernkontoordningen spesifisert i note. 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.

Kontantstrømpstilling

Kontantstrømpstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note 2 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

	Ervervet	Kontor	Eierandel	St.andel
UNION Eiendomskapital Core AS	13.06.2017	Oslo	90 %	100 %
UNION Eiendomskapital Lux AS	13.06.2017	Oslo	100 %	100 %
UNION Eiendomskapital PF AS	13.06.2017	Oslo	100 %	100 %
UNION Eiendomskapital SEF AS	13.06.2017	Oslo	100 %	100 %
UNION Eiendomskapital UEN AS	13.06.2017	Oslo	100 %	100 %
UNION Eiendomskapital UREF AS	13.06.2017	Oslo	100 %	100 %
UNION Management AS	17.06.2019	Oslo	100 %	100 %
UNION Drift UREF AS	13.06.2017	Oslo	100 %	100 %

Investeringer etter kostmetoden

Selskap	Egenkapital	Resultat 2022	Antall aksjer	Balansført verdi
UNION Eiendomskapital Core AS	8 519 521	2 131 991	901	7 676 088
UNION Eiendomskapital Lux AS	1 977 971	(360 610)	1 000	347 986
UNION Eiendomskapital PF AS	2 945 919	35 775 668	1 000	2 821 167
UNION Eiendomskapital SEF AS	247 579	(13 519)	1 000	247 579
UNION Eiendomskapital UEN AS	707 221	(12 606)	1 000	707 221
UNION Eiendomskapital UREF AS	20 407 448	5 663 314	1 000	20 154 293
UNION Management AS	3 224 593	(775 843)	1 000	13 612 867
UNION Drift UREF AS	7 733*	1 025	1 000	24 463
Sum				45 591 664

* Regnskapet for UNION Drift UREF AS var ikke tilgjengelig ved avleggelsen av regnskapet til UEK. Tallene som er presentert gjelder derfor 2021.

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.

Nedskrivning av aksjer i datterselskap er i 2022 reversert med kr 1 298 286 mot en reversering på kr 1 521 352 i 2021. Akkumulert nedskrivning per 31.12.22 er kr 1 847 831 mot kr 3 146 117 i 2021.



Noter 2022

UNION Eiendomskapital AS

Note 2 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet forts.

	2022	2021
Mellomværende		
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	0	0
Konsernkonto	33 502 116	29 288 156
Mottatt utbytte fra datterselskap	45 252 500	51 797 211
Mottatt konsernbidrag fra datterselskaper	5 376 121	37 706 240
Sum kortsiktige fordringer på selskap i samme konsern	84 130 737	118 791 607
Avgitt konsernbidrag	2 347 581	36 157 422
Kortsiktig gjeld på selskap i samme konsern	2 501 738	1 129 196
Avgitt konsernbidrag U/SM effekt	5 376 121	0
Utbytte	45 000 000	0
Sum kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	55 225 440	37 286 618
Langsiktig gjeld på selskap i samme konsern	47 407 523	54 407 523
Sum langsiktig gjeld på selskap i samme konsern	47 407 523	54 407 523
Konserninterne inntekter og kostnader	2022	2021
Renteinntekter	504 200	80 464
Rentekostnader	1 372 542	1 470 950
Honorarer	988 600	0

Det er per 31.12.22 resultatført kr 10 000 000, 35 500 000 og 2 252 500 i utbytte fra henholdsvis UNION Eiendomskapital UREF, UNION Eiendomskapital Prosjektfinans og UNION Eiendomskapital Core.

Det er resultatført kr. 5 376 121 i mottatt konsernbidrag fra UNION Eiendomskapital UREF.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte

	2022	2021
Lønnskostnader		
Lønn	1 466 055	0
Arbeidsgiveravgift	248 556	0
Pensjonskostnader	78 799	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	700	0
Sum	1 794 111	0

Selskapet har i 2022 sysselsatt ca. 1,5 årsverk.

Note 4 Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har plikt til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har opprettet en tjenestepensjon som oppfyller lovens krav.

Note 5 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

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

Det er i 2022 kostnadsført kr 77 750 i ordinært revisjonshonorar og kr 24 736 vedrørende andre tjenester levert av revisor.



Noter 2022

UNION Eiendoms kapital AS

Note 6 Annen finansinntekt og andre finanskostnader

	2022	2021
Annen finansinntekt		
Mottatt utbytte	47 752 500	51 797 211
Mottatt konsernbidrag	5 376 121	37 706 240
Renteinntekt fra selskap i samme konsern	0	26 647
Renteinntekt fra bank	504 200	53 717
Gevinst ved oppløsning av datterselskap	0	2 211 503
Reversering tidligere nedskrivning av aksjer i datterselskap	1 298 286	1 521 352
Gevinst ved salg av aksjer	9 084 600	0
Annen finansinntekt	1 000	0
Sum	64 016 708	93 316 670
Annen finanskostnad		
Rentekostnad samme konsern	1 372 542	1 470 950
Annen rentekostnad	0	3 453
Tap ved oppløsning av aksjer i datterselskap	0	223 192
Sum	1 372 542	1 697 595

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad består av:	2022	2021
Betalbar skatt	0	0
Beregnet endring i utsatt skatt	25 391	0
Skatteeffekt av (mottatt)/avgitt konsernbidrag	516 468	7 954 633
Til gode skatt UNION Investorservice AS	0	-23 323
Differanse i utsatt skatt IB (fusjon)	(29 031)	0
Årets skattekostnad	512 828	7 931 310
Beregning av årets skattegrunnlag:	2022	2021
Resultat før skattekostnad	60 598 379	91 464 297
Permanente forskjeller	(63 511 507)	(93 013 114)
Mottatt konsernbidrag	5 376 121	37 706 240
Avgitt konsernbidrag	(2 347 581)	(36 157 422)
Endring i midlertidige forskjeller	12 911	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	(128 323)	0
Årets skattegrunnlag	0	0

Midlertidige forskjeller:

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	(16 547)	11 889	28 436
Fordringer	0	(15 525)	(15 525)
Sum	(16 547)	(3 636)	12 911
Akkumulert fremførbart underskudd	0	(128 323)	(128 323)
Grunnlag for utsatt skattefordel	(16 547)	(131 959)	(115 412)
Utsatt skattefordel (22%)	(3 640)	(29 031)	(25 391)



Noter 2022

UNION Eiendomskapital AS

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01	1 000 000	13 221 393	14 221 393
Årets resultat	0	60 085 551	60 085 551
Avgitt konsernbidrag	0	(1 831 113)	(1 831 113)
Avsatt utbytte	0	(45 000 000)	(45 000 000)
Fusjon UNION Project Management AS	0	679 437	679 437
Egenkapital pr. 31.12	1 000 000	27 155 268	28 155 268

Note 9 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	*	930	93,0 %
GT Stray AS		10	1,0 %
Pre AS		40	4,0 %
Sunvest AS		20	2,0 %
Totalt antall aksjer		1 000	100,0 %

*Styreleder Endre Grobstok Folge og styremedlemmene Bjørn Henningsen, Øystein Arnulf Landvik og Lars Even Moe har indirekte eierskap i selskapet gjennom morselskapet UNION Gruppen AS.



Til generalforsamlingen i UNION Eiendomskapital 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

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for UNION Eiendomskapital AS som viser et overskudd på NOK 60 085 551. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 og kontantstrømmer 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Pdf document key: EEJK1-AF8ZV-NBMMNG-W7TB1-ZU5J5-77A5E



Revisors beretning 2022 for UNION Eiendomskapital AS

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. 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, 24. mars 2023
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: EEJK1-APBZV-NBMMIG-W7TB1-2U5J5-77A5E



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: 188.95.xxx.xxx

2023-03-24 14:07:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EEJK1-AFBZV-NBNMG-W7TBT-2UJSJ5-77A5E

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>