



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 162 324
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNION FORVALTNING AS
Forretningsadresse: v/UNION Gruppen AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: 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: 26.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 21.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		468 100	851 465
Honorarinntekter	1, 2	38 616 108	18 503 774
Sum inntekter		39 084 208	19 355 239
Kostnader			
Innkjøp av tjenester		21 826 735	10 815 343
Lønnskostnad	3, 4	11 497 383	5 293 582
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
Annen driftskostnad	2, 4	9 678 045	5 472 971
Sum kostnader		43 002 163	21 581 896
Driftsresultat		-3 917 954	-2 226 657
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	272 836	28 849
Annen finansinntekt		194 625	240 753
Sum finansinntekter		467 461	269 602
Annen finanskostnad		196	12 706
Sum finanskostnader		196	12 706
Netto finans		467 265	256 896
Resultat før skattekostnad		-3 450 689	-1 969 761
Skattekostnad	6	-859 797	-509 958
Årsresultat		-2 590 892	-1 459 803
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 590 892	-1 459 803
Totalresultat		-2 590 892	-1 459 803
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen innskutt egenkapital		-2 590 892	-1 459 803



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer	7	-2 590 892	-1 459 803



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		10 500 000	4 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		10 500 000	4 500 000
Sum anleggsmidler		10 500 000	4 500 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	464 237	152 291
Andre kortsiktige fordringer	5	12 280 098	224 362
Konsernfordringer		5 391 395	2 238 361
Sum fordringer		18 135 730	2 615 015
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	3 547 052	6 971 065
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 547 052	6 971 065
Sum omløpsmidler		21 682 782	9 586 079
SUM EIENDELER		32 182 782	14 086 079
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 10	45 050	36 040
Overkurs	7	13 289 136	8 298 146
Annen innskutt egenkapital	7	1 636 549	1 179 070



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum innskutt egenkapital		14 970 735	9 513 256
Annen egenkapital			
Sum egenkapital	7	14 970 735	9 513 255
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	240 684	2 551 693
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		910 233	1 526 050
Konserngjeld		15 226 723	
Annen kortsiktig gjeld	5	834 406	495 082
Sum kortsiktig gjeld		17 212 046	4 572 824
Sum gjeld		17 212 046	4 572 824
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 182 782	14 086 079



UNION Forvaltning AS

Årsregnskap pr. 31.12.24



UNION Forvaltning AS

Årsberetning 2024

Virksomhetens art

Selskapets virksomhet er å være forvalter av alternative investeringsfond og annen virksomhet som står i sammenheng med dette. Selskapet er lokalisert i Oslo. Selskapet er forvalter av UNION Core Real Estate Fund, UNION Core 30, UNION Residential Development, Residential Holding, UNION Residential GRO og UNION Real Estate Credit I, som er tillatt markedsført som alternative investeringsfond (AIF).

Utvikling i resultat og stilling

Gjennom 2024 har selskapet videreutviklet virksomheten og forvaltningen gjennom sluttetablering av boligfondet UNION Residential Development og koinvestor UNION Residential GRO. Videre har selskapet som første fondsaktør i Norge fått konsesjon til å utstede private direktelån og etablert kredittfondet UNION Real Estate Credit I. 2024 ble et bedre år enn 2023 for de fleste eiendomsaktører med tanke på verdiutvikling i porteføljene. Transaksjonsmarkedet var fortsatt rolig, men klart bedre enn året før, både med tanke på volum og antall transaksjoner. I 2024 har selskapet på vegne av AIF'ene gjennomført 4 (3) eiendomsinvesteringer til en brutto eiendomsverdi på kr 2,3 mrd på 100 % basis. Selskapet har i 2024 hatt fokus på kapitalinnhenting til UNION Residential Development og UNION Real Estate Credit I. Alle fondene har investeringskapasitet, og har ambisjoner om fortsatt vekst i forvaltningskapital.

Selskapet hadde en omsetning i 2024 på kr 39,1 mill, sammenlignet med kr 19,4 mill i 2023. Økningen kan forklares med høyere forvaltningskapital, blant annet som følge av etableringen av boligfondet UNION Residential Development og kredittfondet UNION Real Estate Credit I. Selskapet fikk et årsresultat i 2024 på kr -2,6 mill, sammenlignet med kr -1,5 mill i 2023. Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet:

Avsatt fra annen innskutt egenkapital kr -2 590 892

Totale eiendeler i selskapets balanse var kr 32,2 mill (kr 14,1 mill). Av disse utgjorde påløpne inntekter kr 12,0 mill (kr 0,1 mill), lån til foretak i samme konsern kr 10,5 mill (kr 4,5 mill), og bankbeholdning kr 3,5 mill (kr 7,0 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 som god.

Selskapets egenkapital pr 31.12.2024 var kr 15,0 mill sammenlignet med kr 9,5 mill. pr 31.12.2023. Dette gir en egenkapitalprosent på 46,5% (67,5%).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde kr -2,4 mill (kr 1,4 mill). Kontantstrømmen fra de operasjonelle aktivitetene er hovedsakelig resultat fra forvaltningen. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var kr 0,0 mill (kr 0,0 mill). Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var kr -1,0 mill (kr -2,0 mill) primært knyttet til innbetalinger av egenkapital og utbetaling av konsernlån.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Selskapet tar ikke finansielle posisjoner, og selskapets likviditet er til enhver tid innestående på bankkonto. Det er således liten finansiell risiko knyttet til selskapets virksomhet.

Likviditetsrisiko

Selskapets likviditet vurderes som god og således likviditetsrisikoen som liten. Det er ikke truffet beslutninger i selskapets virksomhet som forventes å endre dette.

Kreditrisiko

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses lav. Det er ikke inngått avtaler om motregning.



UNION Forvaltning AS

Årsberetning 2024

Fremtidig utvikling

Styret har gjort risikovurdering av selskapets virksomhet på bakgrunn av samfunnspåvirkninger. Uroligheter i verden, internasjonale makroforhold, inflasjon, og endrede renter er hendelser som kan påvirke aktiviteten til selskapet. Per tidspunkt for godkjenning av regnskapet er ikke dette forhold som endrer selskapets fremtidige utvikling. Selskapet har tilfredsstillende likviditet og vurderer at det pr. dato for signering av balansen ikke er større risiko for fortsatt drift enn tidligere.

Selskapet vil som forvalter av alternative investeringsfond være eksponert for makroøkonomiske konjunkturer generelt og verdiutviklingen på bolig- og næringseiendom spesielt. De viktigste verdidriverne er markedsutviklingen og verdiendringer av bolig- og næringseiendom, samt de avkastningskrav som legges til grunn av investorer i markedet. På grunn av generell usikkerhet i markedet har tilgangen til kapital for nye investeringer innen bolig- og næringseiendom vært lavere gjennom 2023 og 2024 enn foregående år. Det økte rentenivået gjennom 2022 og 2023 har vært en vesentlig faktor til dette. Inflasjonen både i Norge og internasjonalt er fallende, renteøkningen og yieldoppgangen har stanset, og det er tegn som tyder på fallende renter og yieldnedgang. Den videre utviklingen av rentenivå og verdsettelse i markedet er fortsatt usikker, men selskapet forventer at 2025 ville kunne bli et tilfredsstillende år når det gjelder investering i og forvaltning av bolig- og næringseiendom, samt tilbyr av private sikrede lån mot 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.

Bærekraft og samfunnsansvar

Selskapet tar som forvalter og utvikler av næringseiendom samfunnsansvar blant annet ved å redusere utslipp, energieffektivisere bygg, og velge bærekraftige løsninger. Bærekraftsmål settes og integreres i selskapets kjerneprosesser, herunder bærekraftsrisiko i investeringsbeslutninger. Selskapet har skrevet under på «Eiendomssektorens veikart mot 2050» og tar sammen med Grønn Byggallianse klimaavtalen fra Paris (COP 21) på alvor. Fondene som markedsføres i 2025 vil klassifiseres som «lysegrønne fond», dvs at det i forvaltningen av disse fondene skal gjøres beslutninger som fremmer sosial og/eller miljømessig egenskaper ved investeringene. Selskapets virksomhet er ikke av en slik karakter at det forurenser det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende virksomheter.

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 er gjort tilgjengelig på virksomhetens hjemmeside - <https://union.no/>.

Likestilling og HMS

Arbeidsmiljøet i selskapet anses som godt og det har ikke vært ansett nødvendig å iverksette spesielle tiltak. Totalt sykefravær siste år har vært under 2 %. Det har ikke vært skader eller ulykker på arbeidsplassen.

I selskapet er det totalt 9 ansatte, 1 kvinne og 8 menn, hvorav 3 ansatte er heltidsansatte. Styret består av 1 kvinne og 5 menn. UNION Forvaltning AS 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. Ansattgoder, som fleksibel arbeidstid, full lønn ved sykdom og foreldrepermisjon uavhengig av Folketrygdens begrensninger, er viktige tiltak i arbeidet med likestilling. Selskapet tilstreber arbeidsmetoder som sikrer gode arbeidsforhold med krav til helse, miljø og sikkerhet.

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.




UNION Forvaltning AS

Årsberetning 2024

Fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2024 er utarbeidet i samsvar med dette.

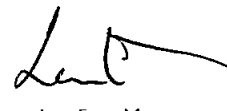
Oslo, den 26.03.2025




Bjørn Henningsen
Styrets leder



Heidi Sørensen Austbø
Styremedlem



Lars Even Moe
Styremedlem



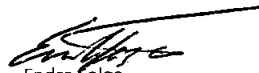
Fabian Stang
Styremedlem



Øystein A. Landvik
Styremedlem



Birger Nergaard
Styremedlem



Endre Folge
Daglig leder



UNION Forvaltning AS
Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt		468 100	851 465
Honorarinntekter	1, 2	38 616 108	18 503 774
Sum driftsinntekter		39 084 208	19 355 239
Innkjøp av tjenester		21 826 735	10 815 343
Lønnskostnad	3, 4	11 497 383	5 293 582
Annen driftskostnad	2, 4	9 678 045	5 472 971
Sum driftskostnader		43 002 163	21 581 896
Driftsresultat		(3 917 954)	(2 226 657)
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	272 836	28 849
Annen finansinntekt		194 625	240 753
Annen finanskostnad		(196)	(12 706)
Resultat av finansposter		467 265	256 896
Resultat før skattekostnad		(3 450 689)	(1 969 761)
Skattekostnad	6	859 797	509 958
Årsresultat		(2 590 892)	(1 459 803)
Overføringer			
Overført fra annen innskutt egenkapital		(2 590 892)	(1 459 803)
Sum overføringer	7	(2 590 892)	(1 459 803)



UNION Forvaltning AS

Balanse

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		10 500 000	4 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		10 500 000	4 500 000
Sum anleggsmidler		10 500 000	4 500 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	8	464 237	152 291
Andre kortsiktige fordringer	5	12 280 098	224 362
Konsernfordring		5 391 395	2 238 361
Sum fordringer		18 135 730	2 615 015
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	3 547 052	6 971 065
Sum omløpsmidler		21 682 782	9 586 079
Sum eiendeler		32 182 782	14 086 079



UNION Forvaltning AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 10	45 050	36 040
Overkurs	7	11 289 136	8 298 146
Vedtatt, ikke registrert kapital		2 000 000	0
Annen innskutt egenkapital	7	1 636 549	1 179 070
Sum innskutt egenkapital		14 970 735	9 513 256
Sum egenkapital	7	14 970 735	9 513 255



UNION Forvaltning AS

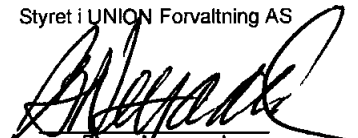
Balanse

	Note	2024	2023
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	240 684	2 551 693
Skyldig offentlige avgifter		910 233	1 526 050
Konserngjeld		15 226 723	0
Annen kortsiktig gjeld	5	834 406	495 082
Sum kortsiktig gjeld		17 212 046	4 572 824
Sum gjeld		17 212 046	4 572 824
Sum egenkapital og gjeld		32 182 782	14 086 079

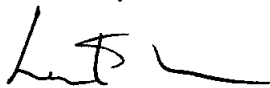
Oslo, 26.3 - 2025

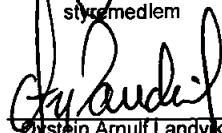
Styret i UNION Forvaltning AS


Bjørn Henningsen
styreleder



Birger Hergaard
styremedlem


Fabian Stang
styremedlem


Lars Even Moe
styremedlem


Øystein Arnulf Landvik
styremedlem


Heidi Sørensen Austbø
styremedlem


Endre Grøbstok Folge
daglig leder



UNION Forvaltning AS

Kontantstrømoppstilling

	2024	2023
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	(3 450 689)	(1 969 761)
Periodens betalte skatt	0	(898 487)
Ordinære avskrivninger	0	0
Endring i kundefordringer	(311 946)	1 550 804
Endring i leverandørgjeld	(2 311 009)	2 468 697
Endring i andre tidsavgrensingsposter	3 649 629	231 039
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	(2 424 014)	1 382 293
Kontantstrøm fra investeringaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av driftsmidler	0	0
Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringaktiviteter	0	0
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger på andre lånefordringer	(6 000 000)	(4 500 000)
Innbetalinger av egenkapital	5 000 000	4 955 500
Utbetaling av utbytte	0	(2 500 000)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(999 999)	(2 044 500)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	(3 424 013)	(662 207)
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	6 971 065	7 633 274
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	3 547 052	6 971 065



UNION Forvaltning AS

Noter 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som tjenesten leveres.

Ved salgssavtale 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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/skattefordel. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 25 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. 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.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, er oppført netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag og skatt på mottatt konsernbidrag som føres til reduksjon av kostpris eller direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen.

Utsatt skatt beregnes med nominell verdi.

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/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.



UNION Forvaltning AS

Noter 2024

Regnskapsprinsipper forts.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til andre immaterielle eiendeler balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseført utvikling avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Pensjoner

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene klassifiseres som lønns- og personalkostnader. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Kontantstrømoppstilling

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

Note 1 - Salgsinntekter

Pr. virksomhetsområde	2024	2023
Forvaltningshonorar	(33 611 903)	(16 253 293)
Prosjekthonorar	(632 140)	(300 420)
Salgshonorar	(468 100)	(851 465)
Utleiehonorar	(1 046 957)	(1 950 061)
Kjøpshonorar	(3 283 025)	0
Andre honorarer	(42 083)	0
Sum	(39 084 208)	(19 355 239)
Pr. geografisk marked		
Norge	(39 084 208)	(19 355 239)
Sum	(39 084 208)	(19 355 239)



UNION Forvaltning AS

Noter 2024

Note 2 - Transaksjoner med nærstående

Selskapet er kontrollert av UNION Gruppen som eier 100 % av selskapets aksjer. Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 4, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 6.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:	2024	2023
a) Salg av tjenester og viderefakturerings		
Salg av tjenester:		
- Til søsterselskap	(468 100)	0
Sum av salg og varer og tjenester	(468 100)	0
b) Kjøp av tjenester og viderefakturerings		
Kjøp av tjenester:		
- Fra mor- og søsterselskap	29 447 312	13 894 915
Sum kjøp av varer og tjenester	29 447 312	13 894 915

Note 3 - Obligatorisk tjenestepensjon

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



UNION Forvaltning AS

Noter 2024

Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse

Lønnskostnader	2024	2023
Lønn	8 575 059	4 636 384
Arbeidsgiveravgift	1 374 572	702 398
Finansskatt	445 817	237 706
Pensjonskostnader	170 241	82 342
Andre ytelser	41 271	(31 898)
Viderebelastet lønn fra konsernselskaper	890 423	(333 350)
Sum	11 497 383	5 293 582

Selskapet har i 2024 sysselsatt 6 årsverk.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 055 200	87 500
Pensjonskostnader	0	0
Annen godtgjørelse	79 343	0
Sum	2 134 543	87 500

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreforman eller andre nærstående parter.
Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelse som utgjør mer enn 5% av selskapets egenkapital.

Godtgjørelse til revisor	
Lovpålagt revisjon	259 825
Attestasjonstjenester	51 555
Sum honorar til revisor	311 381

Kostnadsført revisjonshonorar inkluderer forholdsmessig inngående merverdiavgift.



UNION Forvaltning AS

Noter 2024

Note 5 - Konsernopplysninger

UNION Forvaltning er datterselskap av UNION Gruppen AS med forretningskontor i Oslo.
Konsernregnskapet for UNION Gruppen AS kan mottas fra morselskapets kontor.

	2024	2023
Mellomværende med konsernselskap		
Langsiktig fordring på selskap i samme konsern	10 500 000	4 500 000
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	1 756 062	91 306
Kortsiktig fordring - mottatt konsernbidrag	3 908 169	0
Langsiktig gjeld på selskap i samme konsern	0	0
Leverandørgjeld på selskap i samme konsern	0	(2 272 350)
Konsernrenter	2024	2023
Inntekter	(272 836)	(28 849)
Kostnader	0	0



UNION Forvaltning AS

Noter 2024

Note 6 - Skatt

	2024	2023
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	(859 797)	(509 958)
Skattekostnad ordinært resultat	(859 797)	(509 958)
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	(3 450 689)	(1 969 761)
Permanente forskjeller	11 500	3
Mottatt konsernbidrag	3 439 189	1 969 758
Skattepliktig inntekt	(0)	(0)
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	(859 797)	(492 439)
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	859 797	492 439
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	(3 450 689)	(1 969 761)
Beregnet skatt av resultat før skatt	(862 672)	(492 440)
Skatteeffekt av permanente forskjeller	2 875	1
Andre endringer	0	(17 519)
Sum	(859 797)	(509 958)
Effektiv skattesats	24,9 %	25,9 %

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

	2024	2023	Endring
Utsatt skattefordel / skatt (25 %)	(0)	0	0



UNION Forvaltning AS

Noter 2024

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Vedtatt, ikke registrert kapital*	Sum
Egenkapital pr. 01.01.2024	36 040	8 298 146	1 179 070	(0)	9 513 255
Årets resultat	0	0	(2 590 892)	0	(2 590 892)
Kapitalforhøyelse	9 010	2 990 990	0	2 000 000	5 000 000
Mottatt konsernbidrag	0	0	3 048 372	0	3 048 372
Egenkapital pr. 31.12.2024	45 050	11 289 136	1 636 550	2 000 000	14 970 735

*Kapitalforhøyelsen er registrert i regnskapsregisteret den 31.1.2025 og er dermed klassifisert som "vedtatt, ikke registrert kapital" per 31.12.24.

Note 8 - Kundefordringer

Kundefordringer består i all hovedsak av fordringer på fond som selskapet er forvalter for.

Kundefordringer er ikke tapsutsatt og det er ikke avsatt for tap.

Note 9 - Bankinnskudd og trekkrettigheter

	2024	2023
Bundne bankinnskudd		
Bundne bankinnskudd (skattetrekk)	390 443	402 562
Annen bunden kapital	(38)	25 466

Note 10 - Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	901	60	54 060

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Union Gruppen AS	901	100,0 %
Totalt antall aksjer	901	100 %

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



UNION Forvaltning AS

Noter 2024

Note 11 - Kapitaldekning

Ansvarlig kapital	2024	2023
Innskutt kapital	14 970 735	9 513 256
Annen egenkapital/(udekket tap)	0	(0)
Immaterielle aktive (inkl. utsatt skattefordel)	0	0
Startkapital/ansvarlig kapital	14 970 735	9 513 255

Minstekrav til startkapital	1 474 375	1 405 063
------------------------------------	------------------	------------------

Minstekravet til startkapital på EUR 125 000, jf. Lov om forvaltning av alternative investeringsfond, er omregnet til NOK ved bruk av kurs pr 31.12.

Beregning av faste kostnader	2024	2023
Samlet inntekt	39 084 208	19 355 239
(Overskudd)/underskudd før skatt	3 450 689	1 969 761
Fullt ut variable vederlag til ansatte	(625 275)	0
Annen variabel godtgjørelse (distribusjonshonorar)	0	0
Faste kostnader	41 909 622	21 325 000

1) 25% av faste kostnader	10 477 406	5 331 251
----------------------------------	-------------------	------------------

Forvaltningskapital *)	6 143 333 721	5 012 281 606
Forvaltningskapital overskytende EUR 250 000 000	3 194 583 721	2 202 156 606
0,02% av forvaltningskapital overskytende EUR 250 000 000	638 917	440 431
2) Sum startkapital og 0,02% av forv.kapital. oversk. MEUR 250	2 113 292	1 845 494

Reelt kapitalkrav (høyeste av 1 og 2)*	10 477 406	5 331 251
---	-------------------	------------------

Overdekning / (underdekning)	4 493 331	4 182 006
-------------------------------------	------------------	------------------

Resultat etter skatt som prosent av forvaltningskapitalen	(0,04) %	(0,03) %
--	-----------------	-----------------

*Jf. Lov om forvaltning av alternative investeringsfond § 2-7(1)



UNION Forvaltning AS

Noter 2024

Note 12 - Finansiell markedsrisiko

Likviditetsrisiko

Selskapets likviditet er til enhver tid innestående på bankkonto. Selskapet har forutsigbart behov for likviditet, og således vurderes likviditetsrisikoen som lav.

Finansiell markedsrisiko

Selskapets virksomhet er forvaltning av UNION Core Real Estate Fund AS, UNION Residential Development AS og UNION Real Estate Credit AS:

- i) forvaltning av eiendomsfond og kredittfond
- ii) utleie og reforhandling av leie
- iii) prosjektoppfølgning

Selskapet vil som forvalter av alternative investeringsfond være eksponert for makroøkonomiske konjunkturer generelt og verdiutviklingen på bolig- og næringseiendom spesielt. De viktigste verdidriverne er markedsutviklingen og verdiendringer av bolig- og næringseiendom, samt de avkastningskrav som legges til grunn av investorer i markedet. Markedsrisikoen vurderes som lav.



Til generalforsamlingen i UNION Forvaltning AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for UNION Forvaltning AS som viser et underskudd på NOK 2 590 892. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2024, 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316599), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492), RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Peritoo DokumentID: C:\YFG-Y6KVZ-DAT\BY-VAL-FW-3X\OD-HKACU





Revisor beretning 2024 for UNION Forvaltning AS

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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.

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

Oslo, 26. mars 2025
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnr: CYP0G-Y6KVZ-DAT8Y-VALFW-3XJOD-HKACU





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."

Lie, Per-Henning Schulz

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-26 14:52:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C1F0G-Y6KVZ-DAT8Y-VALFW-3XJOD-HKACU

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitsjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatorenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.