



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 901 281
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNION EIENDOMSINVEST NORGE AS
Forretningsadresse: Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Marius Alfredsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 02.05.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Gevinst ved salg av aksjer		16 823 842	52 229 147
Sum inntekter		16 823 842	52 229 147
Kostnader			
Lønnskostnad			456 400
Annen driftskostnad		275 359	13 090 072
Sum kostnader		275 359	13 546 472
Driftsresultat		16 548 483	38 682 675
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		499 360	168 210
Sum finansinntekter		499 360	168 210
Annen finanskostnad		68 880	
Sum finanskostnader		68 880	
Netto finans		430 480	168 210
Ordinært resultat før skattekostnad		16 978 963	38 850 885
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 978 963	38 850 885
Årsresultat		16 978 963	38 850 885
Årsresultat etter minoritetsinteresser		16 978 963	38 850 885
Totalresultat		16 978 963	38 850 885
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		9 885 317	72 983 362
Avsatt til annen egenkapital		7 093 646	-34 132 477
Sum overføringer og disponeringer		16 978 963	38 850 885



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		56 093	8 757 236
Sum finansielle anleggsmidler		56 093	8 757 236
Sum anleggsmidler		56 093	8 757 236
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		6 879 951	8 425 299
Sum fordringer		6 879 951	8 425 299
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 162 446	23 844 938
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 162 446	23 844 938
Sum omløpsmidler		8 042 397	32 270 237
SUM EIENDELER		8 098 490	41 027 474
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		247 133	247 133
Sum innskutt egenkapital		247 133	247 133
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 795 415	701 769
Sum opptjent egenkapital		7 795 415	701 769



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum egenkapital		8 042 548	948 902
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 697	38 083
Utbytte			22 983 362
Annen kortsiktig gjeld		29 245	17 057 126
Sum kortsiktig gjeld		55 942	40 078 571
Sum gjeld		55 942	40 078 571
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 098 490	41 027 474



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i UNION Eiendomsinvest Norge AS

Filipstad Brygge 1, 0252 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

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert UNION Eiendomsinvest Norge AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 16 978 963. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.

Pemneo Dokumentnøkkel: MXZJO-QMA3I-EPBM8-O7HM7-82EF2-3J207



Revisors beretning 2019 for UNION Eiendomsinvest Norge 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, 28. april 2020
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: MXZJO-0MA3I-EPBM8-07HM7-82EF2-3J207



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

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 88.89.xxx.xxx

2020-04-28 11:28:45Z



Penneo Dokumentnøkkel: MXZIO-QMA3I-EPBM8-O7HM7-8ZEF2-3J2O7

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>



Årsregnskap for 2019

**UNION Eiendomsinvest Norge AS
0121 Oslo**

Organisasjonsnr. 997 260 805

Innhold:

**Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning**



UNION Eiendomsinvest Norge AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
Gevinst ved salg av aksjer		16 823 842	52 229 147
Sum driftsinntekter		16 823 842	52 229 147
Annen driftskostnad	3	(275 359)	(13 546 472)
Sum driftskostnader		(275 359)	(13 546 472)
Driftsresultat		16 548 483	38 682 675
Annen renteinntekt		499 360	168 210
Sum finansinntekter		499 360	168 210
Annen finanskostnad		(68 880)	-
Sum finanskostnader		(68 880)	-
Netto finans		430 480	168 210
Ordinært resultat før skattekostnad		16 978 963	38 850 885
Skattekostnad på ordinært resultat	10	(0)	(0)
Årsresultat		16 978 963	38 850 885
Overføringer			
Tilleggsutbytte	9	-	50 000 000
Ekstraordinært utbytte	9	9 885 317	22 983 362
Overføringer til (+) / fra (-) annen egenkapital	9	7 093 646	(34 132 412)
Sum overføringer		16 978 963	38 850 950



UNION Eiendomsinvest Norge AS

BALANSE

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	56 093	8 757 236
Sum finansielle anleggsmidler		56 093	8 757 236
Sum anleggsmidler		56 093	8 757 236
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	6	6 879 951	8 425 299
Sum Fordringer		6 879 951	8 425 299
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	1 162 446	23 844 938
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 162 446	23 844 938
Sum omløpsmidler		8 042 397	32 270 237
SUM EIENDELER		8 098 490	41 027 474



UNION Eiendomsinvest Norge AS

BALANSE

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 101,00)	8,9	<u>247 133</u>	<u>247 133</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>247 133</u>	<u>247 133</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	<u>7 795 415</u>	<u>701 769</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>7 795 415</u>	<u>701 769</u>
Sum egenkapital	9	<u>8 042 548</u>	<u>948 902</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Avsatt utbytte	9	0	22 983 362
Annen kortsiktig gjeld	11	<u>55 942</u>	<u>17 095 209</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>55 942</u>	<u>40 078 572</u>
Sum Gjeld		<u>55 942</u>	<u>40 078 572</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>8 098 490</u>	<u>41 027 474</u>

I styret for UNION Eiendomsinvest Norge AS
Oslo, 27/4 - 2020

Bjørn Hordingsen
Styrets leder/daglig leder

Lars Even Moe
Styremedlem

Øystein A. Landvik
Styremedlem



UNION Eiendomsinvest Norge AS

NOTER TIL REGNSKAPET 2019

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder tall fra perioden 1.1 - 31.12.

Klassifisering og vurdering balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. 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. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Skatt

Skatten i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Renteinntekter

Renteinntekter resultatføres i takt med opptjeningsperiode.

Datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. 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 tilstede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.



UNION Eiendomsinvest Norge AS

Note 2 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er kjøp, utleie, forvaltning og salg av fast eiendom. All virksomhet er i Norge.

Note 3 Ytelse til ansatte, ledende personer, revisor

Antall ansatte

Selskapet har ikke ansatte og selskapet er derfor ikke pliktig til å opprette tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelser til ledende personer

	2019	2018
Avsatt styrehonorar	0	400 000
Avsatt arbeidsgiveravgift	0	56 400
Sum kostnadsført styrehonorar inkl. arb.giveravgift	0	456 400

Kostnadsført honorar til revisor

	2019	2018
Lovpålagt revisjon eksl. mva	55 375	102 063
Andre revisjonstjenester eksl. mva	175 906	2 313
Sum kostnadsført	231 281	194 376

Note 4 Finansiell markedsrisiko

Selskapets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentemarkedet. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko.

Note 5 Investering i datterselskap, garantiforpliktelser og pantstillelser

Foretaksnavn	Foretaks- sted	Eierandel/ stemme- andel	Bokført verdi	Selskapets egenkapital 31.12.2019	Selskapets resultat for 2019
UEN ANS-andeler AS	Oslo	100 %	56 093	56 093	-4 894

Det utarbeides ikke konsernregnskap etter reglene for små foretak.

Note 6 Andre fordringer

Andre fordringer	31.12.2018	31.12.2019
Selgerkreditt ved salg Kanalsletta	6 794 324	6 794 324
Påløpte renter selgerkreditt	65 627	-
Fordring etteroppgjør salg eiendom	0	1 630 975
Sum kortsiktig konsernfordringer	6 879 951	8 425 299

Selgerkreditt som er ytt til kjøper av Kanalsletta renteberegnes med 5% p.a. Rentene betales etterskuddsvis hvert kvartal, og kreditten forfaller i sin helhet den 1.11.2020.

Note 7 Bankinnskudd, kontanter og lignende

Posten inneholder kun frie midler.



UNION Eiendomsinvest Norge AS

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Foretaket har 24 713 293 aksjer pålydende kr 0,01, noe som gir en samlet aksjekapital på 247 133. Foretaket har en aksjeklasse, ordinære aksjer. Alle aksjene gir like stemmerettigheter.

Aksjeklasse	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	24 713 293	0,01	247 133
Balanseført aksjekapital			247 133

Foretaket har 42 aksjonærer og aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:

Aksjonærinformasjon	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
UNION Eiendomsinvest AS	22 643 965	91,63 %	91,6 %
Stax Capital AS	199 448	0,81 %	0,8 %
Olaf Gundersson	180 070	0,73 %	0,7 %
Kjølnes Ring 2 AS	139 000	0,56 %	0,6 %
Lauve AS	126 060	0,51 %	0,5 %
Andre	1 424 740	5,77 %	5,6 %
Totalt antall aksjer	24 713 293	100,00 %	100 %

Selskapets styremedlemmer eier indirekte følgende andeler:

		Eierandel
Styrets leder	Bjørn Henningsen	22,26 %
Styremedlem	Lars Even Moe	22,26 %
Styremedlem	Øystein A. Landvik	22,26 %

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2019	247 133	-	701 769	948 902
Årets endring i egenkapital:				
Årets resultat			16 978 963	16 978 963
Ekstraordinært utbytte			-9 885 317	-9 885 317
Egenkapital 31.12.2019	247 133	-	7 796 416	8 042 548

Note 10 Skattekostnad

Beregning av årets skattegrunnlag:	2019	2018	
Resultat før skattekostnad	16 978 963	38 850 885	
+/- Permanente forskjeller	-12 684 455	-48 479 147	
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-16 571 481	8 424 955	
Sum skattegrunnlag før fremførbart underskudd	-12 276 973	-1 203 308	
Overført fremførbart underskudd	12 276 973	1 203 308	
Årets skattegrunnlag	0	0	
Betalbar skatt	0	0	
Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:	31.12.2018	31.12.2019	Endring
Avsetning for forpliktelser	-16 600 726	-29 245	-16 571 481
Underskudd til fremføring	-12 925 827	-	-12 925 827
Sum midlertidige forskjeller	-29 526 553	-29 245	-29 497 308
Ikke balanseført utsatt skattefordel	29 526 553	29 245	29 497 308
Netto utsatt skatt i balansen (22%)	-	-	-

Utsatt skattefordel er ikke balanseført da det ikke kan sannsynliggjøres at skattefordelen kan benyttes.

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

Spesifikasjon av annen kortsiktig gjeld	31.12.2019	31.12.2018
Pålept merhonorar forvaltning	0	16 600 726
Leverandørgjeld	26 697	38 083
Skyldige offentlige avgifter	0	56 400
Avsatt etteroppgjør salg eiendom	29 245	0
Avsatt styrehonorar	0	400 000
Sum annen kortsiktig gjeld	56 942	17 095 209

Note 12 Fortsatt drift og hendelser etter balansedagen

I tråd med reglene i NRS 3 om hendelser etter balansedagen, samt reglene i regnskapsloven om fortsatt drift, henviser selskapets styre og ledelse til det pågående Covid-19 utbruddet. Selskapets virksomhet kan påvirkes av utbruddet. På tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet er det foreløpig ikke mulig å anslå hvilke konsekvenser dette utbruddet kan ha for selskapets økonomiske stilling. Basert på situasjonen og den informasjonen som er tilgjengelig på det nåværende tidspunktet, mener styret det er forsvarlig å legge forutsetningen om fortsatt drift til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.