



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	935 711 320
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	UNION EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Grønland 61 3045 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Torleif Bøhmer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.03.2025

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, 23.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	14 059 000	12 913 000
Salgsinntekter	2,3	6 891 000	7 660 000
Sum inntekter		20 950 000	20 573 000
Kostnader			
Lønnskostnader	4	17 263 000	26 342 000
Avskrivninger på varige driftsmidler	5	1 923 000	1 935 000
Nedskrivning på varige driftsmidler	5	528 000	4 500 000
Andre driftskostnader	4	13 739 000	13 049 000
Sum kostnader		33 453 000	45 826 000
Driftsresultat		-12 503 000	-25 253 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		20 055 000	49 375 000
Annen renteinntekt	3	9 915 000	10 883 000
Sum finansinntekter		29 970 000	60 258 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler		100 000	
Annen rentekostnad		13 377 000	12 292 000
Sum finanskostnader		13 477 000	12 292 000
Netto finans		16 493 000	47 966 000
Resultat før skattekostnad		3 990 000	22 713 000
skattekostnad på ordinært resultat	7	906 000	1 826 000
Årsresultat	8	3 084 000	20 887 000
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra annen EK		-16 917 000	887 000
Ordinært utbytte		20 000 000	20 000 000
Sum overføringer og disponeringer	8	3 083 000	20 887 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		2 615 000	5 179 000
Sum immaterielle eiendeler		2 615 000	5 179 000
Varige driftsmidler			
Prosjekter under utførelse		0	3 303 000
Tomter		14 868 000	14 868 000
Bygninger og annen fast eiendom		19 927 000	17 736 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.		1 197 000	2 083 000
Sum varige driftsmidler		35 992 000	37 990 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	383 174 000	314 786 000
Lån til foretak i samme konsern	10	96 773 000	153 391 000
Investeringer i aksjer og andeler			100 000
Sum finansielle anleggsmidler		479 947 000	468 277 000
Sum anleggsmidler		518 554 000	511 446 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10,11	5 080 000	1 709 000
Andre fordringer	1,11	1 794 000	3 936 000
Konsernfordringer	11	20 055 000	21 375 000
Sum fordringer		26 929 000	27 020 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	19 238 000	57 999 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 238 000	57 999 000
Sum omløpsmidler		46 167 000	85 019 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EIENDELER		564 721 000	596 465 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8,13	43 934 000	43 934 000
Overkurs	8,13	8 840 000	8 840 000
Annen innskutt egenkapital	8	26 321 000	26 321 000
Sum innskutt egenkapital		79 095 000	79 095 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	173 992 000	190 908 000
Sum opptjent egenkapital		173 992 000	190 908 000
Sum egenkapital	14	253 087 000	270 003 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	11	47 280 000	49 697 000
Pantelån	6	234 388 000	234 388 000
Sum annen langsiktig gjeld		281 668 000	284 085 000
Sum langsiktig gjeld		281 668 000	284 085 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		538 000	1 700 000
Skyldige offentlige avgifter		1 974 000	1 438 000
Utbytte	8	20 000 000	20 000 000
Kortsiktig konserngjeld		0	7 538 000
Annen kortsiktig gjeld	1,11	7 454 000	11 700 000
Sum kortsiktig gjeld		29 966 000	42 376 000
Sum gjeld		311 634 000	326 461 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		564 721 000	596 464 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt bolig		0	39 440 000
Leieinntekter	2	81 631 000	76 200 000
Salgsinntekter	2,3	3 450 000	7 664 000
Salg av anleggsmidler		798 000	938 000
Sum inntekter		85 879 000	124 242 000
Kostnader			
Lønnskostnad	4	17 263 000	26 342 000
Avskrivninger på varige driftsmidler	5	23 161 000	23 685 000
Nedskrivning på varige driftsmidler	5	16 515 000	25 500 000
Utviklingskostnader		26 000	231 000
Andre driftskostnader	4	15 895 000	19 878 000
Utviklingskostnader bolig		0	36 342 000
Tap på fordringer		1 447 000	585 000
Sum kostnader		74 307 000	132 563 000
Driftsresultat		11 572 000	-8 321 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	5 282 000	6 009 000
Sum finansinntekter		5 282 000	6 009 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler		100 000	
Annen rentekostnad	3,6	43 687 000	39 167 000
Sum finanskostnader		43 787 000	39 167 000
Netto finans		-38 505 000	-33 158 000
Resultat før skattekostnad		-26 933 000	-41 479 000
Skattekostnad	7	-2 318 000	-951 000
Årsresultat	8	-24 615 000	-40 528 000
Minoritetsinteresser		-2 628 000	-1 166 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-21 987 000	-39 362 000
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra annen EK		-44 614 000	-60 528 000
Ordinært utbytte		20 000 000	20 000 000
Sum overføringer og disponeringer	8	-24 614 000	-40 528 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Prosjekter under utførelse		11 581 000	11 118 000
Tomter		318 728 000	315 830 000
Bygninger og annen fast eiendom		556 808 000	586 186 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 875 000	7 322 000
Sum varige driftsmidler		895 992 000	920 456 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			100 000
Sum finansielle anleggsmidler			100 000
Sum anleggsmidler		895 992 000	920 556 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10,11	4 483 000	3 798 000
Andre kortsiktige fordringer	1,11	3 217 000	5 805 000
Boliger under oppføring	1	85 192 000	77 184 000
Fordring offentlig avgifter		591 000	725 000
Sum fordringer		93 483 000	87 512 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	152 133 000	187 223 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		152 133 000	187 223 000
Sum omløpsmidler		245 616 000	274 735 000
SUM EIENDELER		1 141 608 000	1 195 291 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8,13	43 934 000	43 934 000
Overkurs	8,13	8 840 000	8 840 000
Annen innskutt egenkapital	8	26 321 000	26 321 000
Sum innskutt egenkapital		79 095 000	79 095 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		149 249 000	191 238 000
Minoritetsinteresser		3 149 000	5 777 000
Sum opptjent egenkapital		152 398 000	197 015 000
Sum egenkapital		231 493 000	276 110 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	95 469 000	97 787 000
Sum avsetninger for forpliktelser		95 469 000	97 787 000
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	6	772 888 000	773 888 000
Sum annen langsiktig gjeld		772 888 000	773 888 000
Sum langsiktig gjeld		868 357 000	871 675 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 914 000	5 724 000
Betalbar skatt	7		
Skyldige offentlige avgifter		2 517 000	2 069 000
Utbytte	8	20 000 000	20 000 000
Annen kortsiktig gjeld	1,11	15 327 000	19 714 000
Sum kortsiktig gjeld		41 758 000	47 507 000
Sum gjeld		910 115 000	919 182 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 141 608 000	1 195 292 000



Til generalforsamlingen i Union Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Union Eiendomsutvikling AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, 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,
- gir selskapsregnskapet 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, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets 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 og konsernet 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Strømsø Torg 9, Postboks 2078 Strømsø, NO-3003 Drammen

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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 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/revisionsberetninger>

Drammen, 25. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Guro Skjeggerud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Skjeggerud, Guro	BANKID	2025-03-25 21:08

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Sak 13-25 Årsregnskap 2024_Union Eiendomsutvikling AS.pdf

Name	Method	Signed at
JUNGE, TOBIAS	BANKID	2025-03-28 00:27 GMT+01
Hernæs, Katharina R E	BANKID	2025-03-28 00:04 GMT+01
Gregertsen, Morten	BANKID	2025-03-27 13:35 GMT+01
Tangen, Mona Amalie Aarebrot	BANKID	2025-03-26 19:27 GMT+01
Gram, Ida Elisabeth Aall	BANKID	2025-03-26 10:02 GMT+01
Utne, Jahn Christopher	BANKID	2025-03-28 14:36 GMT+01
Myrvold, Tore	BANKID	2025-03-28 12:15 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: FF0938CECB67405E8CAA02CDF723252



Årsregnskap

2024

Union Eiendomsutvikling AS
og konsern

Org.nr.: 935 711 320



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FF0938CECB67405E8CAAE02CDF723252



ÅRSBERETNING 2024 UNION EIENDOMSUTVIKLING AS

Virksomhetens art

Selskapets og datterselskapenes kjernevirksomhet er erverv, utvikling, forvaltning og salg av bolig og næringsbygg. Selskapet har kontor på Union Brygge i Drammen, og er en ledende aktør innen byutvikling i Drammensregionen.

Redegjørelse for resultat og finansiell stilling

Union Eiendomsutvikling AS med datterselskaper har løpende inntjening fra utleieforhold av næringsseiendommer i Drammen. Det er ikke resultatført inntekter fra boligprosjekter i 2024.

Konsernet oppnådde et driftsresultat på MNOK 11,6 mot MNOK -8,3 året før. Den positive endringen fra fjoråret skyldes lavere nedskrivning av eiendom og reduserte personalkostnader. Leieinntektene økte i forhold til fjoråret som følge av sterk inflasjonsregulering. Årsresultatet viser et underskudd på MNOK -26,4 mot et underskudd på MNOK -40,5 året før. Konsernets bokførte totalkapital var pr. 31.12.24 MNOK 1.141,6 mot MNOK 1.195,3 året før, hvorav egenkapitalen utgjorde MNOK 231,5 mot MNOK 276,1 året før. Årsaken til nedgangen i egenkapitalen skyldes det negative årsresultatet og avsetning til utbytte på MNOK 20. Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var positiv med MNOK 0,9 mot MNOK -0,9 året før. Totale netto endringer i kontanter og kontantekvivalenter endte på MNOK -35,1 mot MNOK -68,1 i 2023. Ved årsslutt hadde konsernet en likviditetsbeholdning på MNOK 152,1.

Selskapet oppnådde et driftsresultat i 2024 på MNOK -12,5 mot MNOK -25,3 året før. Endringen fra fjoråret skyldes lavere nedskrivning av eiendom og reduserte personalkostnader. Årsresultatet viser et overskudd på MNOK 3,1 mot MNOK 20,9 året før, og skyldes reduserte konsernbidrag og utbytter fra datterselskapene. Selskapets bokførte totalkapital var pr. 31.12.24 MNOK 564,7 mot MNOK 596,5 året før, hvorav egenkapitalen utgjorde MNOK 253,1 mot MNOK 270 året før. Selskapets egenkapital anses som forsvarlig utfra selskapets risiko og omfang. Selskapets kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var negativ med MNOK -24. Totale netto endringer i kontanter og kontantekvivalenter endte på MNOK -38,8 og skyldes i hovedsak utbetaling av utbytte på MNOK 20 og utbetaling av lån til datterselskap på MNOK 21,6. Ved årsslutt hadde selskapet en likviditetsbeholdning på MNOK 19,2.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Union Eiendomsutvikling AS og konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Finansiell risiko

Union Eiendomsutvikling AS med datterselskaper er eksponert for risiko knyttet til markedet for næringsseiendom og bolig. Inntektssiden for næringsseiendom påvirkes av ledighet i porteføljen, endringer i markedsleie og utvikling i inflasjon. Konsernet har rutiner for sikkerhetsstillelser fra leietakere. Risiko for at leietakerne i dagens kontraktportefølje ikke skal ha økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses å være moderat. Etterspørselen etter boliger påvirkes av en lang rekke faktorer, både på mikro- og makroøkonomisk nivå. For å redusere denne risikoen stilles det blant annet krav til et visst antall forhåndsolgte boliger før et prosjekt igangsettes. Dette er krav som også er sammenfallende med de krav som finansinstitusjonene stiller før igangsettelse. Selskapet følger markedssituasjonen nøye og vil løpende vurdere tiltak for å tilpasse seg de til enhver tid rådende markedsf forhold.

Gjennom 2024 holdt renten (3 mnd Nibor) seg stabil, og kuttforventningene ble gradvis redusert som følge av svak kronekurs og uforutsigbart makrobilde. For konsernets del har dette medført noe økning i rentekostnadene og mindre handlingsrom for belåning av forvaltningsporteføljen og prosjektporteføljen. For å redusere effekten på konsernets kontantstrøm ved fremtidige renteøkninger er ca 19,4% av konsernets langsiktige lån rentesikret ved utgangen av regnskapsåret.

Konsernets virksomhet er kapitalkrevende og gjennom 2024 har bankenes utlånsvilje bedret seg. Konsernet hadde rentebærende gjeld på MNOK 772,9 ved utgangen av året. Av dette forfaller MNOK 668,1 innen utgangen av påfølgende år. Selskapet er i sluttforhandlinger med sine bankforbindelser om refinansiering, og disse forventes fullført innen utgangen av april 2025. Konsernets kontantbeholdning og ubenyttede lånepotensial i eksisterende eiendomsportefølje, samt nære relasjoner til flere bankforbindelser, tilsier at konsernets refinansierings- og likviditetsrisiko vurderes å være begrenset. Som følge av at den rentebærende gjelden med overveiende sannsynlighet vil bli refinansiert med løpetid utover ett år, er denne klassifisert som langsiktig gjeld i balansen.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FF0938CECB67405E8CAA02CDF723252



Fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens paragraf 4-5 bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2024 er utarbeidet i samsvar med dette.

Energibruk, miljø og samfunnsansvar

Selskapet er en miljøfyrtårnsbedrift og har en aktiv holdning til viktige miljøspørsmål. Selskapet arbeider målrettet med reduksjon av energiforbruk og klimabelastning. Selskapets miljøarbeid og samfunnsoppgave favner langt videre enn energibruk, og omfatter et helhetlig verdisyn ved utforming av bygg og omgivelser, materialbruk, infrastruktur og andre elementer som er vesentlige for bærekraftig eiendoms- og byutvikling.

I forhold til åpenhetsloven gjennomfører selskapet årlige aktsomhetsvurderinger, og redegjørelsen fra dette blir offentliggjort innen 30.juni på selskapets hjemmesider hvert år.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet hadde ved utløpet av året 11 ansatte (14 ansatte i 2023) og gjennomsnittlig årsverk var 12 i 2024 (14,5 årsverk i 2023). Av selskapets 11 ansatte er 7 kvinner og 4 menn. Det legges vekt på å behandle kvinner og menn likt. I selskapets styre representerer 3 menn og 3 kvinner selskapets eiere. Sykefraværet blant de ansatte i selskapet var på 3,3% i 2024 mot 7,2% i 2023. Det har iløpet av året ikke forekommet alvorlige arbeidsuhell eller ulykker. Det gjøres ikke forskjell på ansatte, eller ved ansettelse, på bakgrunn av etnisitet, kjønn, livssyn eller legning. Ved rekruttering av nye medarbeidere er det en målsetting å oppnå en best mulig kjønnsfordeling i selskapet. Arbeidsmiljøet anses som godt.

Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring for styremedlemmer og administrasjon.

Aksjonærforhold

Aksjene i selskapet kontrolleres av Aspelin Ramm Eiendom AS og Selvaag By AS med 50% hver.

Fremtidsutsikter

Selskapets næringsseidommer er i hovedsak utleid på langsiktige kontrakter til markedsmessige vilkår. Lav ledighet med solide leietakere, vil fortsette å bidra med positiv underliggende kontantstrøm.

I årene fremover planlegges det med flere større utviklingsprosjekter. Til tross for et svakt nyboligmarked de foregående år, forventes det etterspørsel etter nye sentrumsnære kvalitetsboliger i årene fremover. Dette vektlegges i selskapets videre planlegging og strategi.

Disponering av årets resultat

Styret foreslår at årsresultat på TNOK 3.083 i Union Eiendomsutvikling AS disponeres som følger:

Overført fra annen egenkapital	TNOK	-16.917
Avsatt til utbytte	TNOK	20.000
Sum disponert	TNOK	3.083

Drammen, 25.03.25

Tore Myrvold
Styreleder

Christopher Utne
Styremedlem

Tobias Junge
Styremedlem

Mona A. Aarebrot
Styremedlem

Katharina Hernæs
Styremedlem

Ida Aall Gram
Styremedlem

Morten Gregertsen
Administrerende direktør



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FF0938CECB67405E8CAA02CDF723252

**Union Eiendomsutvikling AS**
RESULTATREGNSKAP

(Beløp i NOK 1.000)

Morselskap		Konsern			
2023	2024	Note	2024	2023	
0	0	Salgsinntekt bolig	1	0	39 440
12 913	14 059	Leieinntekter	2	81 631	76 200
7 660	6 890	Salgsinntekter	2, 3	3 450	7 664
0	0	Salg av anleggsmidler		798	938
20 573	20 950	Sum driftsinntekter		85 879	124 242
-26 342	-17 263	Lønnskostnad	4	-17 263	-26 342
-1 935	-1 923	Avskrivninger på varige driftsmidler	5	-23 161	-23 685
-4 500	-528	Nedskrivning på varige driftsmidler	5	-16 515	-25 500
0	0	Utviklingskostnader		-26	-231
-13 049	-13 739	Andre driftskostnader	4	-15 895	-19 878
0	0	Utviklingskostnader bolig	1	0	-36 342
0	0	Tap på fordringer		-1 447	-585
-45 826	-33 453	Sum driftskostnad		-74 307	-132 563
-25 254	-12 503	Driftsresultat		11 572	-8 321
10 883	9 915	Renteinntekter	3	5 282	6 009
49 375	20 055	Inntekt på investering		0	0
-12 292	-13 377	Rentekostnader	3, 6	-43 687	-39 167
0	-100	Nedskrivning på finans. anleggsmidler		-100	0
22 713	3 989	Ordinært resultat før skattekostnad		-26 933	-41 479
1 826	906	Skattekostnad på ordinært resultat	7	2 318	951
20 887	3 083	Årsresultat	8	-24 614	-40 528
		Herav til minoritetsinteresser		2 628	1 166
0	0	Årsresultat etter minoritet		-21 986	-39 362
		Overføringer			
887	-16 917	Overføringer til/fra annen EK		-44 614	-60 528
20 000	20 000	Avsatt utbytte		20 000	20 000
20 887	3 083	Sum disponert	8	-24 614	-40 528



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FF0938CECB67405E8CAA02CDF723252



Union Eiendomsutvikling AS

BALANSE PR. 31.12.

(Beløp i NOK 1.000)

Morselskap				Konsern	
2023	2024	EIENDELER	Note	2024	2023
5 179	2 615	Utsatt skattefordel	7	0	0
5 179	2 615	Sum immaterielle eiendeler		0	0
3 303	0	Prosjekter under utførelse	5	11 581	11 118
14 868	14 868	Tomter	5	318 728	315 830
17 736	19 927	Bygninger og annen fast eiendom	5	556 808	586 186
2 083	1 197	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	5	8 876	7 322
37 990	35 992	Sum varige driftsmidler		895 992	920 456
314 786	383 174	Investeringer i datterselskap	9	0	0
153 391	96 773	Lån til foretak i samme konsern	10	0	0
100	0	Investeringer i aksjer og andeler	9	0	100
468 277	479 947	Sum finansielle anleggsmidler		0	100
511 446	518 554	SUM ANLEGGSMIDLER		895 992	920 556
1 709	5 080	Kundefordringer	10, 11	4 483	3 798
3 936	1 794	Andre kortsiktige fordringer	1, 11	3 217	5 805
0	0	Boliger under oppføring	1	85 192	77 184
21 375	20 055	Mottatt konsernbidrag	11	0	0
0	0	Fordring offentlige avgifter		591	725
27 020	26 929	Sum fordringer		93 482	87 512
57 999	19 238	Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	152 133	187 223
85 019	46 167	SUM OMLØPSMIDLER		245 615	274 736
596 465	564 721	SUM EIENDELER		1 141 608	1 195 291



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FF0938CECB67405E8CAA02CDF723252



Union Eiendomsutvikling AS

BALANSE PR. 31.12.

(Beløp i NOK 1.000)

Morselskap		Konsern			
2023	2024	EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
43 934	43 934	Aksjekapital	8, 13	43 934	43 934
8 840	8 840	Overkurs	8, 13	8 840	8 840
26 321	26 321	Annen innskutt egenkapital	8	26 321	26 321
79 096	79 096	Sum innskutt egenkapital		79 096	79 096
190 908	173 991	Annen egenkapital	8	149 249	191 238
190 908	173 991	Sum opptjent egenkapital		149 249	191 238
		Minoritetsinteresser		3 149	5 777
270 004	253 087	SUM EGENKAPITAL	14	231 494	276 109
0	0	Utsatt skatt	7	95 469	97 787
0	0	Sum avsetninger for forpliktelser		95 469	97 787
234 388	234 388	Pantelån	6	772 888	773 888
49 697	47 280	Gjeld til konsernselskap	11	0	0
284 084	281 668	Sum annen langsiktig gjeld		772 888	773 888
1 700	538	Leverandørgjeld		3 914	5 724
0	0	Betalbar skatt	7	0	0
1 438	1 974	Skyldige offentlige avgifter		2 517	2 069
7 538	0	Avgitt konsernbidrag		0	0
20 000	20 000	Avsatt ubytte	8	20 000	20 000
11 700	7 453	Annen kortsiktig gjeld	1, 11	15 327	19 714
42 377	29 966	Sum kortsiktig gjeld		41 758	47 507
326 461	311 634	SUM GJELD	15	910 114	919 182
596 465	564 721	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 141 608	1 195 291

Drammen, 25.03.2025

Tore Myrvold
Styrets leder

Christopher Utne
Styremedlem

Ida Aall Gram
Styremedlem

Mona A. Aarebrot
Styremedlem

Katharina Hernæs
Styremedlem

Tobias Junge
Styremedlem

Morten Gregertsen
Administrerende direktør



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FF0938CECB67405E8CAA02CDF723252



Union Eiendomsutvikling AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

(Beløp i NOK 1000)

Morselskap			Konsern	
2023	2024	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
22 713	3 989		-26 933	-41 479
0	0		0	-45 784
0	0	7	-798	-938
6 435	2 551	5	40 349	49 185
0	0		-8 008	17 952
-21 228	-30 556	14	-3 714	20 210
7 920	-24 015		896	-854
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
-4 421	-454	5	-15 784	-21 837
0	0	5	798	9 122
-4 000	0		0	0
1 016	0		0	0
-16 181	-21 581	11, 15	0	0
9 451	13 871	11, 15	0	0
0	0		0	0
0	0		0	0
-14 135	-8 165		-14 986	-12 715
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
0	0	6	-1 000	-8 000
0	0	6	0	20 000
-60 270	-20 000	8	-20 000	-67 270
16 099	14 000	11, 15	0	0
-319	-581	11, 15	0	0
0	0	8	0	1 000
0	0	8	0	-254
-44 490	-6 581		-21 000	-54 524
-50 704	-38 762		-35 090	-68 093
108 704	57 999		187 223	255 316
57 999	19 238		152 133	187 223
57 999	19 238	Bankinnskudd, kontanter o.l.	152 133	187 223



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FF0938CECB67405E8CAA02CDF723252



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2024

Regnskapsprinsipper

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

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.:

Union Eiendomsutvikling AS (morselskap)

Datterselskaper som eies 100% : Grønland 38 AS, Grønland 41 AS, Grønland 65 AS, Grønland 68 AS, Grønland 61 AS, Glassverket AS, Union Parkering AS, Union Sør AS, Moen Bolig AS, Øvre Eikervei 14 AS, Grønland 9 AS og Grønland 1 AS.

Brakerøya Næringspark AS eies med 80 %. Pollen Småbåtbygge AS eies med 95%. Svanegangen Utvikling AS eies med 80%.

Tilknyttet selskap / felleskontrollert virksomhet

Union Geoenergi AS 50 %

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld.

Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost.

Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Oppkjøp av "single purpose" selskap som kun eier eiendom og verken har ansatte, ledelse eller signifikante prosesser er ikke behandlet som virksomhetskjøp.

Tilknyttede selskap / felleskontrollert virksomhet bokføres til egenkapitalmetoden i morselskapet og konsolideres etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Inntektsføring

Inntektsføring skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Inntekter fra utleie inntektsføres i takt med opptjeningen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Gevinst ved salg av tomter og eiendommer som ikke inngår i egenregiprosjekter inntektsføres når risiko og kontroll er overført kjøper. For egenregiprosjekter se eget avsnitt.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Som følge av at den rentebærende gjelden med overveiende sannsynlighet vil bli refinansiert med løpetid utover ett år, er denne klassifisert som langsiktig i balansen.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FF0938CECB67405E8CAA02CDF723252



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2024

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmiddelets stand på anskaffelsestidspunktet. Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det en vurdering om verdi er forbigående lavere. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp dersom det er ikke er vurdert som forbigående.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Garantiarbeider/reklamasjoner

Garantiarbeider/reklamasjoner knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimater beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, men korrigert for forventet avvik på grunn av for eksempel endring i kvalitetssikringsrutiner og endring i produktspekter. Avsetningen føres opp under "Annen kortsiktig gjeld", og endringen i avsetningen kostnadsføres.

Egenregiprosjekter

Prosjekt som er igangsatt uten kontrakt regnskapsføres som anleggskontrakt etter hvert som prosjektet blir solgt. Inntektsføring av kontraktsfortjeneste begrenses til andelen av prosjektet som er solgt (fullføringsgrad multiplisert med andel solgt). Inntektsføring av kontraktsfortjeneste finner ikke sted før en vesentlig del av prosjektet er solgt og totalprosjektet er kommet så langt at det er mulig å vurdere realismen i kostnadsestimaterne.

Pensjoner

Selskapet har en innskuddsbasert pensjonsordning som omfatter alle ansatte. Forpliktelsen er begrenset til det årlige innskuddet pr ansatt, og klassifiseres sammen med lønnskostnader.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FF0938CECB67405E8CAAE02CDF723252



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2024

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Ved kjøp av selskaper som ikke er virksomhet innregnes ikke utsatt skatt på oppkjøpstidspunktet.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FF0938CECB67405E8CAA02CDF723252



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 1 Egenregiprojekter (beløp i NOK 1.000)

	Glassverket AS	
Anskaffelskost 01.01.	77 184	
Tilgang	8 008	
Resultatført kostnader		0
Balansført verdi 31.12.	85 192	

Balansførte verdier vedrørende projekter	2024	2023
Inkludert i balansen		
Boligprosjekt under oppføring	85 192	77 184
Andre kortsiktige fordringer i prosjektet	0	0
Inkludert i kortsiktig gjeld		
Pålepte kostnader	0	0
Resultatposter vedrørende projekter	2024	2023
Resultat på projekter under utførelse		
Resultatførte totale inntekter	0	0
Prosjektmargin	0	0

Note 2 Driftsinntekter (beløp i NOK 1.000)

Både for selskap og konsern er driftsinntektene geografisk begrenset til Drammen kommune.

Morselskapet	2023	2024	Fordeling på virksomhetsområder	Konsernet	
				2024	2023
	601	162	Geoenergi	162	601
	7 058	6 728	Honorar forvaltning/drift og andre inntekter	3 288	7 083
	7 660	6 890	Sum	3 450	7 684

Leieinntekter

Morselskapet	2023	2024		Konsernet	
				2024	2023
	1 894	2 303	Næringsbygg	55 614	48 285
	11 019	11 757	Parkering	26 017	27 916
	12 913	14 059	Sum	81 631	76 200

Note 3 Transaksjoner med nærstående parter (beløp i NOK 1.000)

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 3, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 10.

Transaksjoner med nærstående parter:

	Morselskap	Konsern
a) Salg av tjenester		
Salg av tjenester:		
- Datterselskap	2 784	0
- Tilknyttet selskap	0	0
b) Kjøp av varer og tjenester		
Kjøp av varer og tjenester:		
- Datterselskap	0	0
- Tilknyttet selskap	0	0
c) Finansposter		
- Renteinntekter fra datterselskap	8 422	0
- Rentekostnader fra datterselskap	2 791	0



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FF0938CECB67405E8CAA02CDF723252



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.
(beløp i NOK 1.000)

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2023	2024		2024	2023
15 644	15 534	Lønninger	15 534	15 644
2 696	2 709	Arbeidsgiveravgift	2 709	2 696
880	1 168	Pensjonskostnader	1 168	880
922	1 144	Andre ytelser	1 144	922
6 200	-3 292	Andre lønnsperiodiseringer	-3 292	6 200
26 342	17 263	Sum	17 263	26 342

14	12	Gjennomsnittlig antall årsverk i regnskapsåret har vært	12	14
----	----	---	----	----

Selskapet har en kollektiv obligatorisk tjenestepensjon i form av en innskuddsbasert ordning for alle ansatte. Ordningen dekker mer enn lovens minstekrav.

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	2 112	0
Bonus	357	0
Pensjon	128	0
Annen godtgjørelse	10	0

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Det foreligger en bonusavtale med Administrerende direktør som fastsettes av styret hvert år.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor

Morselskapet	2024	2023
Lovpålagt revisjon	276	237
Måtid revisjon systembytte for konsernet	0	130
Attestasjon ifm kapitalforhøyelse	0	30
Bistand ifm fusjon	0	68
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med skattemelding)	35	40
Annen bistand (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	189	142
Sum	500	648

Konsernet	2024	2023
Lovpålagt revisjon	727	633
Måtid revisjon systembytte for konsernet	0	130
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med skattemelding)	322	288
Attestasjon ifm kapitalforhøyelse	30	30
Bistand ifm fusjon	15	68
Bistand relatert til fusjon	0	8
Annen bistand (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	247	222
Sum	1 341	1 379



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FF0938CECB67405E8CAA02CDF723252



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 5 Varige driftsmidler

(beløp i NOK 1.000)

Morselskapet	Tomter	Driftsløsere og inventar	Bygninger	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	15 321	13 230	46 567	3 303	78 421
Tilgang	0	0	0	454	454
Overført fra anlegg under utførelse	0	0	3 229	-3 229	0
Anskaffelseskost 31.12.	15 321	13 230	49 796	528	78 875
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	0	11 147	24 783	0	35 930
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	12 032	25 821	0	37 853
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	453	0	4 047	528	5 028
Balansført verdi 31.12.	14 868	1 197	19 927	0	35 992
Årets nedskrivninger	0	0	0	528	528
Årets avskrivninger	0	885	1 038	0	1 923
Forventet økonomisk levetid		0-5 år	2-50 år		
Avskrivningsplan		Linear	Linear		
Konsernet	Tomter	Driftsløsere og inventar	Bygninger	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	323 263	24 795	900 424	11 117	1 259 599
Tilgang	2 897	67	6 614	6 206	15 784
Overføring bolig under oppføring	0	0	0	0	0
Overføring fra anlegg under utførelse	0	3 229	0	-3 229	0
Avgang	0	0	-572	0	-572
Anskaffelseskost 31.12.	326 160	28 091	906 465	14 095	1 274 811
Akkumulerte oppskrivninger 31.12.	0	0	3 000	0	3 000
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	7 432	0	32 068	2 516	42 016
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	19 214	320 590	0	339 804
Balansført verdi 31.12.	318 728	8 876	556 808	11 581	895 992
Årets nedskrivninger	0	0	14 000	2 516	16 516
Årets avskrivninger	0	1 579	21 583	0	23 161

Note 6 Pantelån / byggelån / pantsettelsler

(beløp i NOK 1.000)

Morselskap

Pantelån	Forfall	2024	2023
Pantelån Kvarter 10	2025	99 788	99 788
Pantelån Brodahlbygget	2025	35 000	35 000
Pantelån Øvre Eikervei	2025	49 600	49 600
Pantelån Portalen	2025	50 000	50 000
Sum		234 388	234 388
Balansført verdi av pantsatte eiendeler		2024	2023
Bygninger og tomter		34 795	32 604
Aksjer i datterselskaper		383 174	314 786
Fordringer på datterselskaper		72 004	174 765
Sum		489 973	522 155

Morselskapets lån og kassekreditt har også pant i aktiva til datterselskapene Grønland 41 AS, Grønland 38 AS, Union Parkering AS, Øvre Eikervei 14 AS, Union Sør AS og Grønland 61 AS.

Union Eiendomsutvikling har gitt følgende selvskylderkausjoner:

Moen Bolig AS AS - TNOK 40 500
Glassverket AS - TNOK 20 000
Grønland 1 AS - TNOK 220 000



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FF0938CECB7405E8CAAE02CDF723252



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2024

Konsernet

I tillegg til lån i morselskapet er det pantelån i datterselskapene:

	Forfall	2024	2023
Glassverket AS	2025	71 750	71 750
Grønland 1/9 AS	2025	200 000	200 000
Svanegangen Utvikling AS	2026	7 000	7 000
Union Parkering AS	2027	9 500	10 500
Grønland 61	2025	210 000	210 000
Moen Bolig AS	2025	40 250	40 250
Sum		538 500	539 500

Pantelån / gjeld

	2024	2023
Pantelån konsern	772 888	773 888
Kassekreditt / byggelån konsern	0	0
Sum	772 888	773 888

Bokført verdi av pantsatte ølendeler

	2024	2023
Bygninger, anlegg og tomter	875 536	902 016
Sum	875 536	902 016

Rentesikring

For å sikre seg mot svingninger i rentemarkedet og for å diversifisere renterisikoen over tid har selskapet inngått løpende avtaler om rentesikringer.

Renteswap	Beløp	Start dato	Forfallsdato	Markedsverdi	Betaler	Mottar
	150 000	01.02.2021	01.02.2028	11 446	1,3875 %	3 mnd nibor

Renteswapen blir vurdert som kontanstrømsikring. Fremtidige rentebetalinger vil regnskapsmessig presenteres som rentekostnad og sammenstilles med rentekostnaden fra de underliggende lånene.

Verdien av renteswapen pr 31.12. er ikke regnskapsført.

Note 7 Skatt

(beløp i NOK 1.000)

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet		Midlertidige forskjeller	Konsernet	
2023	2024		2024	2023
-6 620	-6 837	Driftsmidler inkl. goodwill	266 855	282 112
7 610	6 078	Gevinst og tapskonto	349 154	349 499
0	0	Bolig under oppføring	6 041	2 743
-426	0	Fordringer	-521	-575
-6 200	-2 908	Avsetning	-5 913	-9 106
-1 144	-1 144	Rentefradrag til fremføring	-1 144	-1 144
-421	-222	Regnskapsmessig uopptjent innlekt	-222	-421
-7 200	-5 033	Netto midlertidige forskjeller	614 250	623 108
-17 485	-7 997	Underskudd til fremføring	-84 239	-66 294
-24 685	-13 030	Grunnlag for utsatt skatt	530 011	556 813
-5 431	-2 867	22% Utsatt skatt	114 393	120 290
252	252	Herav ikke balanseført (utsatt skatt)skattefordel*	-18 924	-22 503
-5 179	-2 615	Utsatt skatt i balansen	95 469	97 787

*Utsatt skatt knyttet til merverdier ved kjøp av eiendommen gjennom oppkjøp av datterselskap, blir etter konkret vurdering presentert netto. Ved fusjon benyttes konsernkontinuitet på merverdier og utsatt skatt tilsvarende underliggende oppkjøpsanalyse ved konserndannelse.

Ikke balanseført utsatt skattefordel i morselskapet er knyttet til renter som ikke er kommet til fradrag tidligere år grunnet rentebegrensningene.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FF0938CECB67405E8CAA02CDF723252



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2024

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Morselskapet		Grunnlag for betalbar skatt	Konsernet		
2023	2024		2024	2023	
22 713	3 989	Resultat før skattekostnad	-26 933	-41 479	
-27 947	130	Permanente forskjeller	130	603	
-5 235	4 119	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	-26 803	-40 876	
12 773	-2 168	Endring i midlertidige forskjeller	8 858	24 787	
0	7 538	Endring i forskjeller grunnet feil tidligere år	0	-114	
0	-9 489	Endring i underskudd til fremføring	17 945	16 204	
7 538	0	Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet	0	0	
-7 538	0	+/- Mottatt/avgitt konsemsbidrag	0	0	
0	0	Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	0	
Morselskapet		Fordeling av skattekostnaden		Konsernet	
2023	2024			2024	2023
1 658	0	Betalbar skatt		0	0
2 977	-1 658	For mye, for lite avsatt i fjor		0	107
4 636	-1 658	Sum betalbar skatt		0	107
-2 810	2 564	Endring i utsatt skatt		-2 318	-1 080
0	0	Endring utsatt skatt ikke resultatført		0	0
0	0	Andre endringer		0	2
1 826	906	Skattekostnad		-2 318	-951
8,0 %	22,7 %	Skattekostnad i prosent av resultat før skatt		8,6 %	20,6 %
Morselskapet		Avstemming av årets skattekostnad		Konsernet	
2023	2024			2024	2023
22 713	3 989	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad		-26 933	-41 479
4 997	878	Beregnet skatt		-5 925	-9 125
1 826	906	Skattekostnad i resultatregnskapet		2 318	951
3 170	-29	Differanse		-3 607	-8 174
		Differansen består av følgende:			
-6 148	29	Skatt av permanente forskjeller		29	133
2 977	0	Andre forskjeller, herunder endring nettoført utsatt skatt		3 578	8 042
-3 171	29	Sum forklart differanse		3 607	8 174
Morselskapet		Betalbar skatt i balansen		Konsernet	
2023	2024			2024	2023
1 658	0	Betalbar skatt i skattekostnaden		0	0
-1 658	0	Skattevirkning av konsemsbidrag		0	0
0	0	Betalbar skatt i balansen		0	0

Note 8 Egenkapital (beløp i NOK 1.000)

Morselskapet	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Årets endring i egenkapital					
Egenkapital 01.01.	43 934	8 840	26 321	190 909	270 004
Årets resultat	0	0	0	3 083	3 083
Avsatt utbytte	0	0	0	-20 000	-20 000
Egenkapital 31.12.	43 934	8 840	26 321	173 991	253 087

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Minoritetsinteresser	Sum
Egenkapital 01.01.	43 934	8 840	26 321	191 238	5 777	276 110
Årets resultat	0	0	0	-21 986	-2 628	-24 614
Avsatt utbytte	0	0	0	-20 000	0	-20 000
Egenkapital 31.12.	43 934	8 840	26 321	149 251	3 149	231 494



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FF0938CECB67405E8CAA02CDF723252



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 9 Datterselskap (beløp i NOK 1.000)

Morselskapet

Datterselskap	Forretnings-kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balansført verdi
Grønland 38 AS	Drammen	100 %	19 053	138	11 436
Grønland 41 AS	Drammen	100 %	71 826	3 098	54 392
Grønland 65 AS	Drammen	100 %	113	-24	270
Grønland 68 AS	Drammen	100 %	924	2 164	1 920
Pollen Småbåtbygge AS	Drammen	95 %	508	-62	1 824
Glassverket AS	Drammen	100 %	37 806	593	63 840
Svanegangen Utvikling AS	Drammen	80 %	12 875	-14 792	24
Union Parkering AS	Drammen	100 %	103 327	6 913	99 960
Brakensya Næringspark AS	Drammen	80 %	4 506	1 672	4 032
Union Sør AS	Drammen	100 %	2 961	1 835	2 322
Øvre Eikervei 14 AS	Drammen	100 %	2 297	855	55 434
Moen Bolig AS	Drammen	100 %	-10 527	-4 119	3 877
Grønland 1 AS	Drammen	100 %	27 251	-7 588	70 891
Grønland 81 AS	Drammen	100 %	16 127	-1 856	12 951
Balansført verdi 31.12.					383 174

Felleskontrollert virksomhet	Forretnings-kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balansført verdi
Konsernet					
Union Geoenergi AS	Drammen	50 %	55	-824	0

Note 10 Fordringer og gjeld (beløp i NOK 1.000)

Morselskapet

	2023	2024	Kundefordringer	Konsernet	
				2024	2023
	2 136	5 080	Kundefordringer til pålydende	5 004	4 372
	-428	0	Avsetning til tap på kundefordringer	-521	-574
	1 709	5 080	Kundefordringer i balansen	4 483	3 798

Morselskapet

	2023	2024	Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet	
				2024	2023
	153 391	49 493	Fordringer mot selskaper i samme konsern	0	0
	153 391	49 493	Sum	0	0

Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v. (beløp i NOK 1.000)

Morselskapet

	Kundefordringer		Andre kortsiktige fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern m.v.	2 455	421	20 055	21 375
Felles kontrollert virksomhet	126	79	0	1 498
Sum	2 581	500	20 055	22 873

	Langsiktig gjeld		Langsiktige fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern m.v.	0	49 697	49 493	153 391
Sum	0	49 697	49 493	153 391

	Kortsiktig gjeld	
	2024	2023
Foretak i samme konsern m.v.	1 767	7 538
Sum	1 767	7 538



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FF0938CECB67405E8CAA02CDF723252



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2024

Note 12 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter (beløp i NOK 1.000)

Morselskapet 2023	2024	Bundne bankinnskudd	Konsernet 2024	2023
844	873	Skattevekstmidler	873	844
Trekkrettigheter				
0	0	Ubenyttet kredit byggelån	0	0
30 000	30 000	Ubenyttet kassekredit	30 000	30 000

Note 13 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 43 933 896 består av 1 000 aksjer á kr. 43 933,896.

Oversikt over de største aksjonærene 31.12.:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Aspelin Ramm Eiendom AS	500	50,0 %	50,0 %
Selvaag By AS	500	50,0 %	50,0 %
Totalt antall aksjer	1 000	100,0 %	100,0 %

Note 14 Andre tidsavgrensninger (beløp i NOK 1.000)

Morselskapet

	2024	2023
Endringer kundefordringer	3 370	2 509
Endringer leverandørgjeld	-1 162	-647
Endring i andre tidsavgrensninger	-12 708	-1 716
Konsebidrag inntekstført ikke mottatt	-20 055	-21 375
Sum	-30 555	-21 228

Konsernet

	2024	2023
Endringer kundefordringer	685	3 048
Endringer leverandørgjeld	-1 810	-1 207
Endring i andre tidsavgrensninger	-2 589	18 389
Sum	-3 714	20 210

Note 15 Kontantstrømmer fra konsernmellomværende

Konsernet har ikke etablert en konsernkontoordning i bank, men benytter seg heller av muligheten til å flytte overskuddslikviditet mellom konsernselskapene gjennom mor. Dette betyr at det i morselskapet sitt regnskap foreligger både utlån og innlån fra de andre konsernselskapene. Faktiske kontantstrømmer i bevegelsen knyttet til mellomværende i mor er presentert under henholdsvis investeringsaktiviteter og finansieringsaktiviteter. Investeringsaktiviteter i de situasjonene hvor mor har en fordring på datter og der hvor mor har en gjeld til datterselskapet blir klassifiseringen under finansiering. Inn- og utbetalinger knyttet til bevegelsene er presentert brutto under de ulike kategoriene.

For konsernbidrag som mottas/avgis i konsernet vil ikke disse løpende utbetales, men innarbeides/motregnes i allerede eksisterende mellomværende og inngå i etablerte låneavtaler i året etter at det avgitt/mottatt.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
FF0938CECB67405E8CAA02CDF723252