



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Morten Gregertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 14.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	1	24 556 000	11 672 000
Salgsinntekter	1,2	9 427 000	8 459 000
Salg av anleggsmidler		3 716 000	0
Sum inntekter		37 699 000	20 131 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3	17 995 000	16 744 000
Avskrivninger på varige driftsmidler	4	8 761 000	5 693 000
Utviklingskostnader		366 000	94 000
Andre driftskostnader	3	11 671 000	9 103 000
Tap på fordringer		189 000	324 000
Sum kostnader		38 982 000	31 958 000
Driftsresultat		-1 283 000	-11 827 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt konsernbidrag		18 851 000	16 059 000
Annen renteinntekt	2	4 899 000	3 054 000
Sum finansinntekter		23 750 000	19 113 000
Annen rentekostnad	2	15 908 000	9 703 000
Sum finanskostnader		15 908 000	9 703 000
Netto finans		7 842 000	9 410 000
Ordinært resultat før skattekostnad		6 559 000	-2 417 000
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 457 000	-520 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 102 000	-1 897 000
Årsresultat		5 102 000	-1 897 000
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra annen EK		-55 168 000	-21 497 000
Ordinært utbytte		60 270 000	19 600 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer	7	5 102 000	-1 897 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Prosjekter under utførelse	5	576 000	528 000
Tomter	4	19 917 000	19 917 000
Bygninger og annen fast eiendom	4	252 010 000	262 118 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol.	4	3 764 000	3 971 000
Sum varige driftsmidler		276 267 000	286 534 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	292 971 000	354 931 000
Lån til foretak i samme konsern	9	128 843 000	148 859 000
Investeringer i aksjer og andeler	8	100 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		421 914 000	503 790 000
Sum anleggsmidler		698 181 000	790 324 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9, 10	4 219 000	3 698 000
Andre kortsiktige fordringer	5, 10	5 207 000	2 053 000
Konsernfordringer	10	18 851 000	16 059 000
Sum fordringer		28 277 000	21 810 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l	11	108 704 000	26 289 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		108 704 000	26 289 000
Sum omløpsmidler		136 981 000	48 099 000
SUM EIENDELER		835 162 000	838 423 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7,12	43 934 000	43 934 000
Egne aksjer	7, 12	-879 000	-879 000
Sum innskutt egenkapital		43 055 000	43 055 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	232 041 000	287 210 000
Sum opptjent egenkapital		232 041 000	287 210 000
Sum egenkapital		275 096 000	330 265 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	2 093 000	636 000
Sum avsetninger for forpliktelser		2 093 000	636 000
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	10	40 197 000	35 383 000
Pantelån	13	444 388 000	438 418 000
Sum annen langsiktig gjeld		484 585 000	473 801 000
Sum langsiktig gjeld		486 678 000	474 437 000
Kortsiktig gjeld			
Kassekreditt/byggelån	11,13	0	7 285 000
Leverandørgjeld		2 348 000	1 156 000
Skyldige offentlige avgifter		2 386 000	1 390 000
Utbytte	7	60 270 000	19 600 000
Annen kortsiktig gjeld	5,10	8 385 000	4 292 000
Sum kortsiktig gjeld		73 389 000	33 723 000
Sum gjeld		560 067 000	508 160 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		835 163 000	838 425 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter bolig		313 024 000	460 654 000
Leieinntekter	1	70 144 000	52 736 000
Salgsinntekter	1,2	4 872 000	4 042 000
Salg av anleggsmidler		4 158 000	790 000
Sum inntekter		392 198 000	518 222 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3	17 995 000	16 744 000
Avskrivninger på varige driftsmidler	4	23 836 000	22 348 000
Utviklingskostnader		398 000	94 000
Andre driftskostnader	3	35 606 000	20 562 000
Utviklingskostnader bolig	5	268 821 000	392 192 000
Tap på fordringer		-196 000	382 000
Sum kostnader		346 460 000	452 322 000
Driftsresultat		45 738 000	65 900 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	2	2 990 000	102 000
Sum finansinntekter		2 990 000	102 000
Annen rentekostnad	2	24 098 000	14 033 000
Sum finanskostnader		24 098 000	14 033 000
Netto finans		-21 108 000	-13 931 000
Ordinært resultat før skattekostnad		24 630 000	51 969 000
Skattekostnad på ordinært resultat	6	5 083 000	11 600 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		19 547 000	40 369 000
Årsresultat	7	19 547 000	40 369 000
Minoritetsinteresser		3 837 000	9 376 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		15 710 000	30 993 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra annen EK		-40 723 000	20 769 000
Ordinært utbytte		60 270 000	19 600 000
Sum overføringer og disponeringer	7	19 547 000	40 369 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Prosjekter under utførelse	5	6 627 000	26 581 000
Tomter	4	322 783 000	306 149 000
Bygninger og annen fast eiendom	4	620 045 000	583 266 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol.	4	7 052 000	6 967 000
Sum varige driftsmidler		956 507 000	922 963 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	0	0
Lån til foretak i samme konsern	9	0	0
Investeringer i aksjer og andeler	8	100 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		100 000	0
Sum anleggsmidler		956 607 000	922 963 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9, 10	6 846 000	4 381 000
Andre kortsiktige fordringer	5, 10	29 687 000	553 827 000
Boliger under oppføring	5	91 264 000	111 632 000
Fordring offentlige avgifter		8 677 000	0
Sum fordringer		136 474 000	669 840 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	255 316 000	137 898 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		255 316 000	137 898 000
Sum omløpsmidler		391 790 000	807 738 000
SUM EIENDELER		1 348 397 000	1 730 701 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 12	43 934 000	43 934 000
Egne aksjer	7, 12	-879 000	-879 000
Sum innskutt egenkapital		43 055 000	43 055 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	286 640 000	331 200 000
Minoritetsinteresser		13 197 000	31 100 000
Sum opptjent egenkapital		299 837 000	362 300 000
Sum egenkapital		342 892 000	405 355 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	98 845 000	139 367 000
Sum avsetninger for forpliktelser		98 845 000	139 367 000
Annen langsiktig gjeld			
Pantelån	13	761 888 000	666 918 000
Sum annen langsiktig gjeld		761 888 000	666 918 000
Sum langsiktig gjeld		860 733 000	806 285 000
Kortsiktig gjeld			
Kassekreditt/byggelån	11, 13	0	386 222 000
Leverandørgjeld		6 931 000	4 407 000
Betalbar skatt	6	45 784 000	0
Skyldige offentlige avgifter		3 036 000	1 454 000
Avsatt utbytte	7	60 270 000	19 600 000
Annen kortsiktig gjeld	5, 10	28 751 000	107 379 000
Sum kortsiktig gjeld		144 772 000	519 062 000
Sum gjeld		1 005 505 000	1 325 347 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 348 397 000	1 730 702 000



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 2022, 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 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet 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

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



- 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.

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/revisjonsberetninger>

Drammen, 26. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Paal Ødegård
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Ødegård, Paal	BANKID	2023-05-04 08:53

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 11-23 Årsregnskap med årsberetning 2022.pdf

Name	Method	Signed at
Tangen, Mona Aarebrot	BANKID_MOBILE	2023-05-02 13:19 GMT+02
Myrvold, Tore	BANKID_MOBILE	2023-05-02 13:18 GMT+02
Hernæs, Katharina R E	BANKID	2023-05-02 11:53 GMT+02
Gram, Ida Elisabeth Aall	BANKID	2023-05-02 11:08 GMT+02
Hammer, Erik	BANKID	2023-05-02 09:04 GMT+02
Utne, Jahn Christopher	BANKID	2023-05-03 09:28 GMT+02
Gregertsen, Morten	BANKID	2023-05-02 15:26 GMT+02



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

External reference: D56E28A08E0141BDB370D0AB4A0B56E9



Årsregnskap

2022

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:
D56E28A08E0141BDB370D0AB4A0B56E9



ÅRSBERETNING 2022 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 i 2022 også resultatført inntekter fra boligprosjektet Svanegangen, etter prinsippet om langsiktig tilvirkningskontrakt.

Konsernet oppnådde et driftsresultat på MNOK 45,7 mot MNOK 65,9 året før. Endringen fra fjoråret skyldes lavere resultatføring fra boligprosjektet Svanegangen, samt saksomkostninger i forbindelse med avtaleskjønnet for Brakerøya eiendommen. Leieinntektene har økt i forhold til fjoråret, som følge av at 2021 var påvirket av koronapandemien og at kontorbygget Portalen hadde fullt driftsår i 2022. Årsresultatet viser et overskudd på MNOK 19,5 mot MNOK 40,4 året før. Konsernets bokførte total kapital var pr. 31.12.22 MNOK 1.348,4 mot MNOK 1.730,7 året før, hvorav egenkapitalen utgjorde MNOK 342,9 mot MNOK 405,4 året før. Årsaken til nedgangen i egenkapitalen skyldes avsetning til utbytte på MNOK 60,3. Konsernets kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var positiv med MNOK 503,6, sammenlignet med et driftsresultat på MNOK 45,7. Dette skyldes hovedsakelig oppgjør for overleverte boliger i Svanganen prosjektet.

Selskapet oppnådde et driftsresultat i 2022 på MNOK -1,3 mot MNOK -11,8 året før. Endringen fra fjoråret skyldes i hovedsak økte leieinntekter. Årsresultatet viser et overskudd på MNOK 5,1 mot MNOK -1,9 året før. Selskapets bokførte total kapital var pr. 31.12.22 MNOK 835,2 mot MNOK 838,4 året før, hvorav egenkapitalen utgjorde MNOK 275,1 mot MNOK 330,3 året før. Selskapets egenkapital anses som forsvarlig ut fra selskapets risiko og omfang. Selskapets kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var negativ med MNOK -4,6, sammenlignet med et negativt driftsresultat på MNOK -1,3. Dette skyldes netto økning i arbeidskapital.

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 næringseiendom og bolig. Inntektssiden for næringseiendom påvirkes av endringer i markedsløse, omsetningsbasert leie og 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 markedsforshold.

Endringer i rentenivået har betydning for selskapets lånekostnader, og vil kunne påvirke verddivurderingen av selskapets eiendeler. For å redusere effekten på konsernets kontantstrøm ved en eventuell fremtidig renteøkning er ca 19,7% av konsernets langsiktige lån rentesikret ved utgangen av regnskapsåret.

Selskapets virksomhet er kapitalkrevende og finansieringsrisikoen har økt, som følge av et mer utfordrende finansmarked. Risikoen reduseres gjennom å ha gode og nære relasjoner til sine bankforbindelser.

Likvidetsrisikoen i selskapet og konsernet vurderes som lav. Konsernet har tilfredsstillende på sin låneportefølje i forhold til forventet kontantstrøm og mulighet for refinansiering ved forfall. I tillegg har konsernet ubenyttet lånepotensial i eksisterende eiendomsmasse.

Markedet

Selskapets drift og forvaltning av eiendom har gitt positive resultater som følge av stabil virksomhet med solide leietakere og markedstilpassede beliggenheter. Ledigheten har vært noe høyere i 2022 enn i 2021, men det er fortsatt lav utskifting av leietakere. Selskapet lanserte boligprosjektet Glassverket i 2022, men som følge av de rådende makroforhold, har salget vært moderat.



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

Document ID:
D56E28A08E0141BDB370D0AB4A0B56E9



Fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens paragraf 4-5 bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2022 er utarbeidet i samsvar med dette.

Helse, miljø og sikkerhet

Sykefravær blant de ansatte i selskapet var på 7,4% i 2022 mot 4,9% i 2021. Det har i løpet av året ikke forekommet alvorlige arbeidsuhell eller ulykker. Arbeidsmiljøet anses som godt.

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. Selskapets virksomhet medfører svært begrenset forurensning av det ytre miljø, så langt styret kjenner til. I forhold til åpenhetsloven har selskapet startet arbeidet med utførelse av aktsomhetsvurderinger, og redegjørelsen fra dette vil bli offentliggjort innen 30.06.2023 på selskapets hjemmesider.

Organisasjonsforhold

Union Eiendomsutvikling AS hadde ved utløpet av året 15 ansatte (13,2 årsverk i 2022).

Totalt 13 datterselskap og 50% av Union Geoenergi AS konsolideres inn i konsernregnskapet til Union Eiendomsutvikling AS.

Personal

Av selskapets 15 ansatte er 7 kvinner og 8 menn. Det legges vekt på å behandle kvinner og menn likt. I selskapets styre representerer 3 menn og 3 kvinner selskapets eiere.

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.

Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring for styremedlemmer og administrasjon.

Selskapsforhold

Aksjene i selskapet kontrolleres av Aspelin Ramm Eiendom AS og Selvaag By AS med 50% hver. Union Eiendomsutvikling AS har 2% av aksjene i egenie.

Utsikter

I årene fremover planlegges det med flere større utviklingsprosjekter. Det forventes etterspørsel etter nye sentrumsnære kvalitetsboliger i årene fremover, og vektlegges i selskapets videre planlegging og strategi.

Disponering av årets resultat

Styret foreslår at årsresultat på TNOK 5.102 i Union Eiendomsutvikling AS disponeres som følger:

Overført fra annen egenkapital	TNOK	-55.168
<u>Avsatt til utbytte</u>	<u>TNOK</u>	<u>60.270</u>
<u>Sum disponert</u>	<u>TNOK</u>	<u>5.102</u>

Drammen, 26.04.23

Tore Myrvold
Styreleder

Christopher Utne
Styremedlem

Erik Hammer
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:
D56E28A08E0141BDB370D0AB4A0B56E9

**Union Eiendomsutvikling AS**
RESULTATREGNSKAP

(Beløp i NOK 1.000)

Morselskap		Konsern		
2021	2022	Note	2022	2021
0	0	Salgsinntekt bolig	313 024	460 654
11 672	24 556	Leieinntekter	1 70 144	52 736
8 459	9 427	Salgsinntekter	1,2 4 872	4 042
0	3 716	Salg av anleggsmidler	4 158	790
20 131	37 699	Sum driftsinntekter	392 198	518 222
-16 744	-17 995	Lønnskostnad	3 -17 995	-16 744
-5 693	-8 761	Avskrivninger på varige driftsmidler	4 -23 836	-22 348
-94	-366	Utviklingskostnader	-398	-94
-9 103	-11 671	Andre driftskostnader	3 -35 606	-20 562
0	0	Utviklingskostnader bolig	5 -268 821	-392 192
-324	-189	Tap på fordringer	196	-382
-31 959	-38 982	Sum driftskostnad	-346 460	-452 322
-11 828	-1 283	Driftsresultat	45 738	65 900
3 054	4 899	Renteinntekter	2 2 990	102
16 059	18 851	Mottatt konsernbidrag	0	0
-9 703	-15 908	Rentekostnader	2 -24 098	-14 033
-2 418	6 558	Ordinært resultat før skattekostnad	24 630	51 969
-520	1 457	Skattekostnad på ordinært resultat	6 -5 083	-11 600
-1 897	5 102	Årsresultat	7 19 547	40 369
		Herav til minoritetsinteresser	3 837	9 376
0	0	Årsresultat etter minoritet	15 710	30 993
		<i>Overføringer</i>		
-21 497	-55 168	Overføringer til/fra annen EK	-40 723	20 769
19 600	60 270	Avsatt utbytte	60 270	19 600
-1 897	5 102	Sum disponert	7 19 547	40 369



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

Document ID:
D56E28A08E0141BDB370D0AB4A0B56E9



Union Eiendomsutvikling AS

BALANSE PR. 31.12.

(Beløp i NOK 1.000)

Morselskap			Konsern		
2021	2022	EIENDELER	Note	2022	2021
528	576	Prosjekter under utførelse	5	6 627	26 581
19 917	19 917	Tornter	4	322 783	306 149
262 118	252 010	Bygninger og annen fast eiendom	4	620 045	583 266
3 971	3 764	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	4	7 052	6 967
286 535	276 268	Sum varige driftsmidler		956 508	922 964
354 931	292 971	Investeringer i datterselskap	8	0	0
148 859	128 843	Lån til foretak i samme konsern	9	0	0
0	100	Investeringer i aksjer og andeler	8	100	0
503 791	421 914	Sum finansielle anleggsmidler		100	0
790 326	698 182	SUM ANLEGGSMIDLER		956 608	922 964
3 698	4 219	Kundefordringer	9, 10	6 846	4 381
2 053	5 207	Andre kortsiktige fordringer	5, 10	29 687	553 827
0	0	Boliger under oppføring	5	91 264	111 632
16 059	18 851	Mottatt konsernbidrag	10	0	0
0	0	Fordring offentlige avgifter		8 675	0
21 810	28 276	Sum fordringer		136 472	669 840
26 289	108 704	Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	255 316	137 898
48 099	136 980	SUM OMLØPSMIDLER		391 789	807 739
838 425	835 162	SUM EIENDELER		1 348 397	1 730 703



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

Document ID:
D56E28A08E0141BDB370D0AB4A0B56E9



Union Eiendomsutvikling AS

BALANSE PR. 31.12.

(Beløp i NOK 1.000)

Morselskap				Konsern	
2021	2022	EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
43 934	43 934	Aksjekapital	7, 12	43 934	43 934
-879	-879	Egne aksjer	7, 12	-879	-879
43 055	43 055	Sum innskutt egenkapital		43 055	43 055
287 210	232 041	Annen egenkapital	7	286 640	331 200
287 210	232 041	Sum opptjent egenkapital		286 640	331 200
		Minoritetsinteresser		13 197	31 100
330 265	275 096	SUM EGENKAPITAL		342 892	405 355
636	2 093	Utsatt skatt	6	98 845	139 367
636	2 093	Sum avsetninger for forpliktelser		98 845	139 367
438 418	444 388	Pantelån	13	761 888	666 918
35 383	40 197	Gjeld til konsernselskap	10	0	0
473 801	484 585	Sum annen langsiktig gjeld		761 888	666 918
7 285	0	Kassakreditt/byggelån	11,13	0	386 222
1 156	2 348	Leverandørgjeld		6 931	4 407
0	0	Betalbar skatt	6	45 784	0
1 390	2 386	Skyldige offentlige avgifter		3 037	1 454
0	0	Avgitt konsernbidrag		0	0
19 600	60 270	Avsatt ubytte	7	60 270	19 600
4 292	8 385	Annen kortsiktig gjeld	5, 10	28 751	107 379
33 723	73 389	Sum kortsiktig gjeld		144 773	519 062
508 160	560 066	SUM GJELD		1 005 505	1 325 347
838 425	835 162	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 348 397	1 730 702

Drammen, 26.04.2023

Tore Myrvold
Styrets leder

Christopher Utne
Styremedlem

Erik Hammer
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:
D56E28A08E0141BDB370D0AB4A0B56E9



Union Eiendomsutvikling AS

KONTANTSTRØM

(Beløp i NOK 1000)

Morselskap			Konsern	
2021	2022		2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
-2 418	6 558	Resultat før skattekostnad	24 630	51 969
-900	0	Periodens betalte skatt	0	-1 489
0	-3 716	Gevinst ved salg av anleggsmidler	-4 158	-644
5 693	8 761	Avskrivninger	23 836	22 348
0	0	Boliger under oppføring (netto)	475 654	-352 279
-10 775	-16 243	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-16 384	-832
-8 400	-4 639	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	503 578	-280 927
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
-78 099	-1 780	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-18 634	-106 611
384	7 000	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	7 442	2 837
0	-100	Kjøp av aksjer	-42 376	0
1 353	78 019	Mottatt / betalt konsernbidrag og utbytte	0	0
-76 362	83 139	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-53 568	-103 774
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
94 078	-1 315	Endring langsiktig gjeld og byggelån	-291 252	367 784
-3 088	4 814	Endring gjeld konsernselskap	0	0
-27 200	0	Kjøp egne aksjer	0	-27 200
	-19 600	Utbetalt utbytte	-41 340	0
0	20 016	Lån til foretak i samme konsern	0	0
0	0	Innbetaling/nedsettelse av egenkapital	0	0
63 790	3 915	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-332 592	340 584
-20 971	82 415	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	117 418	-44 117
47 261	26 289	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	137 898	182 015
26 289	108 704	ved periodens slutt	255 316	137 898
26 289	108 704	Bankinnskudd, kontanter o.l.	255 316	137 898



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

Document ID:
D56E28A08E0141BDB370D0AB4A0B56E9



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, 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 % og Brakerøya Næringspark AS eier igjen 100% av EIE 1 AS. Pollen Småbåtbrygge 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.



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

Document ID:
D56E28A08E0141BDB370D0AB4A0B56E9



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2022

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 driftsmidlets 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 vudert som forbigående.

Det er ikke foretatt nedskrivninger de senere år.

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 salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid og kostnadsføres løpende. 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 kostnadsestimatene.

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:
D56E28A08E0141BDB370D0AB4A0B56E9



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2022

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.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen 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:
D56E28A08E0141BDB370D0AB4A0B56E9



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 Driftsinntekter (beløp i NOK 1.000)

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

Salgsinntekter

Morselskapet		Fordeling på virksomhetsområder	Konsernet	
2021	2022		2022	2021
566	1 520	Geoenergi	1 520	566
7 893	7 907	Honorar forvaltning/drift og andre inntekter	3 352	3 476
8 459	9 427	Sum	4 872	4 042

Leieinntekter

Morselskapet			Konsernet	
2021	2022		2022	2021
3 875	14 648	Næringsbygg	44 866	33 839
7 797	9 908	Parkering	25 278	18 897
11 672	24 556	Sum	70 144	52 736

Note 2 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	3 725	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	4 482	0
- Rentekostnader fra datterselskap	1 198	0



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

Document ID:
D56E28A08E0141BDB370D0AB4A0B56E9



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.
(beløp i NOK 1.000)

Morselskapet		Lønnskostnader	Konsernet	
2021	2022		2022	2021
13 057	13 779	Lønninger	13 779	13 057
1 991	2 297	Arbeidsgiveravgift	2 297	1 991
1 091	1 062	Pensjonskostnader	1 062	1 091
605	857	Andre ytelser	857	605
16 744	17 995	Sum	17 995	16 744

14	14	Gjennomsnittlig antall årsverk i regnskapsåret har vært	14	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	2 130	0
Bonus	223	0
Pensjon	111	0
Annen godtgjørelse	21	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	2022	2021
Lovpålagt revisjon	207	196
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	35	59
Annen bistand (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	85	83
Sum	327	337

Konsernet	2022	2021
Lovpålagt revisjon	585	500
Skatterådgivning (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	144	156
Attestasjon ifm emisjon	0	5
Bistand relatert til fusjon	14	0
Gjeldskonvertering og korleksjon aksjonærregisteroppgaver	50	0
Bistand i tilknytning til salg av eiendommer	80	132
Sum	873	971



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

Document ID:
D56E28A08E0141BDB370D0AB4A0B56E9



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 4 Varige driftsmidler

(beløp i NOK 1.000)

Morselskapet	Tomter	Driftssløsøre og inventar	Bygninger	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	19 917	13 505	288 653	528	322 603
Tilgang	0	842	890	48	1 780
Overført fra anlegg under utførelse	0	0	0	0	0
Avgang	0	0	3 284	0	3 284
Anskaffelseskost 31.12.	19 917	14 347	286 259	576	321 099
Akkumulerte avskrivninger 01.01.	0	9 535	26 534	0	36 069
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	10 583	34 247	0	44 830
Balansført verdi 31.12.	19 917	3 764	252 011	576	276 268
Årets avskrivninger	0	1 048	7 713	0	8 761
Forventet økonomisk levetid		0-5 år	2-50 år		
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær		

Konsernet	Tomter	Driftssløsøre og inventar	Bygninger	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	306 149	22 390	829 869	54 972	1 213 380
Anskaffelseskost 01.01. fra oppkjøp	15 394	101	31 157	0	46 652
Tilgang	0	868	1 460	16 306	18 634
Overføring bolig under oppføring	0	0	0	-28 392	-28 392
Overføring fra anlegg under utførelse	1 243	0	35 016	-36 260	-
Avgang	-3	0	-4 254	0	-4 257
Anskaffelseskost 31.12.	322 783	23 359	893 248	6 627	1 246 017
Akkumulert avskrivning 01.01.	0	14 782	246 672	0	261 453
Akkumulert avskrivninger 01.01. fra oppkjøp	0	0	4 211	0	4 211
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	16 306	273 203	0	289 509
Balansført verdi 31.12.	322 783	7 052	620 045	6 627	956 508
Årets avskrivninger	0	1 516	22 320	0	23 836

Note 5 Egenregiprosjekter/Bolig under oppføring

Leiligheter i prosjektet Svanegangen er i 2022 bokført etter prinsipp om egenregiprojekt i regnskapet med inntekts- og kostnadsføring for en andel av prosjektresultatet basert på en salgsgrad på 95,46 %, fullføringsgrad på 100 % pr 31.12.2022 og en antatt margin. Fullføringsgraden er basert på påløpte kostnader sett opp mot estimerte totalkostnader. Andre fordringer inkluderte per 31.12.21 MNOK 538,5 for solgte boliger (resultatførte prosjektinntekter). Annen kortsiktig gjeld inkluderte per 31.12.21 MNOK 73,1 i mottatte forskudd fra boligsalg. Per 31.12.2022 utgjør usolgte boliger en verdi på mnok 35,9.

Boligprosjekt i Glassverket AS er per 01.01.2022 reklassifisert fra driftsmiddel til bolig under oppføring.

	Svanegangen	Glassverket AS	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	83 241	28 392	111 633
Tilgang	221 461	26 993	248 454
Resultatført kostnader	-268 821	-	-268 821
Balansført verdi 31.12.	35 880	55 384	91 264



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

Document ID:
D56E28A08E0141BDB370D0A84A0B56E9



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 6 Skatt (beløp i NOK 1.000)

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet		Midlertidige forskjeller	Konsernet	
2021	2022		2022	2021
13 047	18 419	Driftsmidler inkl. goodwill	305 301	251 511
8 192	9 526	Gevinst og tapskonto	350 088	346 999
0	0	Bolig under oppføring	574	198 701
-2 500	-188	Fordringer	-357	-2 765
-1 154	-88	Avsetning	-5 513	-1 224
-1 144	-1 144	Rentefradrag til fremføring	-1 537	-1 537
-160	-662	Regnskapsmessig uopptjent inntekt	-662	-160
0	0	Tilvirkningskontrakter	0	0
16 281	25 864	Netto midlertidige forskjeller	647 895	791 525
-14 534	-17 485	Underskudd til fremføring	-50 090	-55 477
1 747	8 379	Grunnlag for utsatt skatt	597 804	736 048
384	1 843	22% Utsatt skatt	129 308	161 930
252	252	Herav ikke balanseført (utsatt skatt)/skattefordel*	-30 461	-22 564
636	2 093	Utsatt skatt i balansen	98 845	139 367

*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 rentebegrensningsreglene.

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Morselskapet		Grunnlag for betalbar skatt	Konsernet	
2021	2022		2022	2021
-2 418	6 558	Resultat før skattekostnad	24 629	51 969
53	73	Permanente forskjeller	-3 492	53
-2 365	6 631	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	21 137	52 022
-12 169	-9 583	Endring i midlertidige forskjeller	143 629	-84 783
0	0	Endring i forskjeller grunnet feil tidligere år	47 617	-1 434
14 534	2 952	Endring i underskudd til fremføring	-5 386	34 195
0	0	Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet	206 997	0
0	0	+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	0	0
4 093	0	Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	206 997	0

Morselskapet		Fordeling av skattekostnaden	Konsernet	
2021	2022		2022	2021
0	0	Betalbar skatt	45 539	0
0	0	For mye, for lite avsatt i fjor	245	378
0	0	Sum betalbar skatt	45 784	378
-520	1 457	Endring i utsatt skatt	-40 522	11 222
0	0	Endring utsatt skatt ikke resultatført	370	0
0	0	Andre endringer	-551	0
-520	1 457	Skattekostnad	5 083	11 600
-21,5 %	22,2 %	Skattekostnad i prosent av resultat før skatt	20,6 %	22,3 %

Morselskapet		Avstemming av årets skattekostnad	Konsernet	
2021	2022		2022	2021
-2 418	6 558	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	24 629	51 969
-532	1 443	Beregnet skatt	5 418	11 433
-520	1 459	Skattekostnad i resultatregnskapet	-5 083	-11 600
-12	-16	Differanse	335	-167



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

Document ID:
D56E28A08E0141BDB370D0A84A0B56E9



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2022

		Differansen består av følgende:			
12	16	Skatt av permanente forskjeller	-768	12	
0	0	Andre forskjeller, herunder endring nettoført utsatt skatt	433	155	
12	16	Sum forklart differanse	-335	167	
2021	2022	Betalbar skatt i balansen	2022	2021	
0	0	Betalbar skatt i skattekostnaden	45 784	0	
0	0	Skattevirkning av konsernbidrag	0	0	
0	0	Betalbar skatt i balansen	45 784	0	

Note 7 Egenkapital

(beløp i NOK 1.000)

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Annen		Sum
	Aksjekapital	innskutt EK	
Egenkapital 01.01.	43 055	287 210	330 265
Årets resultat	0	5 102	5 102
Avsatt utbytte	0	-60 270	-60 270
Egenkapital 31.12.	43 055	232 041	275 096

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen		Minoritets-	Sum
		egenkapital	interesser		
Egenkapital 01.01.	43 055	331 200	31 100		405 355
Årets resultat	0	15 710	3 837		19 547
Avsatt utbytte	0	-60 270	0		-60 270
Tilleggsutbytte	0	0	-21 740		-21 740
Egenkapital 31.12.	43 055	286 640	13 197		342 892

Note 8 Datterselskap

(beløp i NOK 1.000)

Morselskapet

Datterselskap	Forretnings-	Eier-/ stemme-	Egenkapital	Resultat	Balanseført
Grønland 38 AS	Drammen	100 %	18 771	1 505	10 996
Grønland 41 AS	Drammen	100 %	71 969	4 453	54 392
Grønland 65 AS	Drammen	100 %	179	-8	270
Grønland 68 AS	Drammen	100 %	1 217	2 008	1 920
Pollen Småbåtbygge AS	Drammen	95 %	834	-64	1 824
Glassverket AS	Drammen	100 %	32 057	1 864	60 874
Svanegangen Utvikling AS	Drammen	80 %	115 602	74 731	1 040
Union Parkering AS	Drammen	100 %	103 350	2 119	99 960
Brakerøya Næringspark AS	Drammen	80 %	-3 465	-10 931	32
Union Sør AS	Drammen	100 %	3 106	2 147	2 322
Øvre Eikervei 14 AS	Drammen	100 %	2 417	317	55 434
Moen Bolig AS	Drammen	100 %	3 877	-3 083	3 877
Grønland 1 AS	Drammen	100 %	30	-9 072	30
Balanseført verdi 31.12.					292 971



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

Document ID:
D56E28A08E0141BDB370D0AB4A0B56E9



Union Eiendomsutvikling AS		Noter til regnskapet for 2022			
Felleskontrollert virksomhet	Forretnings-	Eier-/ stemme-	Egenkapital	Resultat	Balanseført
Morselskapet					
Union Geoenergi AS	Drammen	50 %	520	254	0
Konsernet					
Union Geoenergi AS	Drammen	50 %	520	254	0

Note 9 Fordringer og gjeld (bølp i NOK 1.000)

Morselskapet		Kundefordringer	Konsernet	
2021	2022		2022	2021
3 698	4 406	Kundefordringer til pålydende	7 203	4 646
0	-188	Avsetning til tap på kundefordringer	-357	-265
3 698	4 219	Kundefordringer i balansen	6 846	4 381

Morselskapet		Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsernet	
2021	2022		2022	2021
148 859	128 843	Fordringer mot selskaper i samme konsern	0	0
148 859	128 843	Sum	0	0

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v. (bølp i NOK 1.000)

Morselskapet	Kundefordringer		Andre kortsiktige fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern m.v.	1 408	1 176	18 851	16 059
Felles kontrollert virksomhet	46	41	1 427	1 359
Sum	1 455	1 217	20 278	17 418

	Langsiktig gjeld		Langsiktige fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern m.v.	40 197	35 383	128 843	148 859
Sum	40 197	35 383	128 843	148 859

	Kortsiktig gjeld	
	2022	2021
Foretak i samme konsern m.v.	0	0
Sum	0	0



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

Document ID:
D56E28A08E0141BDB370D0AB4A0B56E9



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 11 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter (beløp i NOK 1.000)

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet	
2021	2022		2022	2021
728	801	Skattetrekksmidler	801	728
Trekkrettigheter				
35 970	0	Ubenyttet kreditt byggelån	0	35 970
22 715	30 000	Ubenyttet kassekreditt	30 000	22 715

Note 12 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	490	49,0 %	49,0 %
Selvaag By AS	490	49,0 %	49,0 %
Union Eiendomsutvikling AS - egne aksjer	20	2,0 %	2,0 %
Totalt antall aksjer	1 000	100,0 %	100,0 %

Note 13 Pantelån / byggelån / pantsettelse (beløp i NOK 1.000)

Morselskap

Pantelån	Forfall	2022	2021
Pantelån kvartal 10	2024	99 788	99 788
Pantelån Brodahlbygget	2023	35 000	35 000
Pantelån Øvre Eikervei 14 AS	2025	49 600	49 600
Pantelån/byggelån - "Portalen"	2024	260 000	254 030
Sum		444 388	438 418
Kassekreditt / byggelån			
		2022	2021
Kassakreditt		0	7 285
Sum		0	7 285
TOTAL		444 388	445 703
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler			
		2022	2021
Bygninger og tomter		276 268	286 535
Aksjer i datterselskaper		292 971	354 931
Fordringer på datterselskaper		128 843	148 859
Sum		698 082	864 785

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

Union eiendomsutvikling har gitt følgende selvskylderkausjoner:

Moen Bolig AS AS - TNOK 40 500
Glassverket AS - TNOK 20 000
Grønland 1 AS - TNOK 200 000



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

Document ID:
D56E28A08E0141BDB370D0A84A0B56E9



Union Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2022

Konsernet

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

	Forfall	2022	2021
Glassverket AS	2025	51 750	21 750
Grønland 1 AS	2025	200 000	154 000
Union Parkering AS	2024	11 500	12 500
Moen Bolig AS	2024	40 250	40 250
Svanegangen Utvikling AS	2025	14 000	0
Sum		317 500	228 500

Kassekreditt / byggelån

	2022	2021
Svanegangen Utvikling AS	0	378 938
Sum	0	378 938

Pantlån / gjeld

	2022	2021
Pantelån konsern	761 888	666 918
Kassekreditt / byggelån konsern	0	386 222
Sum	761 888	1 053 141

Bokført verdi av pantsatte eiendeler

	2022	2021
Bygninger, anlegg og tomter	956 508	922 964
Sum	956 508	922 964

Rentesikring

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

	Beløp	Start dato	Forfallsdato	Markedsverdi	Betaler	Mottar
Renteswap	150 000	01.02.2021	01.02.2028	12 449 749	1,39 %	3 mnd nibor

Note 14 Miljø

Selskapet har ingen kjente langsiktige miljøforpliktelser, og det er ikke satt av midler til framtidige tiltak. Selskapet er ikke pålagt bøter eller noen form for pålegg.



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

Document ID:
D56E28A08E0141BDB370D0AB4A0B56E9