



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 768 108
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNION EIENDOMSKAPITAL UREF AS
Forretningsadresse: v/Union Eiendomskapital AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Holsing
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.03.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Honorarinntekter	2	89 390 627	227 242 151
Sum inntekter		89 390 627	227 242 151
Kostnader			
Innkjøp av tjenester		2 467 258	4 101 371
Lønnskostnad	3, 4	55 201 287	86 560 758
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	212 675	182 675
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	4, 6	25 509 724	21 779 947
Sum kostnader		83 390 944	112 624 751
Driftsresultat		5 999 682	114 617 401
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 773 343	1 213 078
Sum finansinntekter		1 773 343	1 213 078
Annen finanskostnad	7	38 858	102
Sum finanskostnader		38 858	102
Netto finans		1 734 485	1 212 976
Ordinært resultat før skattekostnad		7 734 167	115 830 377
Skattekostnad	8	2 070 853	28 962 894
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 663 314	86 867 483
Årsresultat		5 663 314	86 867 483
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 663 314	86 867 483
Totalresultat		5 663 314	86 867 483
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til utbytte		10 000 000	51 797 211



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Avgitt konsernbidrag		4 969 217	29 475 023
Avsatt til annen egenkapital		-9 305 903	5 595 249
Sum overføringer og disponeringer	9	5 663 314	86 867 483



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Sum immaterielle eiendeler	5		
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		53 169	265 844
Sum varige driftsmidler		53 169	265 844
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		47 407 524	54 407 524
Investeringer i tilknyttet selskap		44 500	
Andre langsiktige fordringer		12 000 000	
Sum finansielle anleggsmidler		59 452 024	54 407 524
Sum anleggsmidler		59 505 193	54 673 368
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	14 291	207 531
Andre kortsiktige fordringer	7	2 616 092	52 916 713
Fordring på foretak i samme konsern	7	5 376 121	
Sum fordringer		8 006 504	53 124 244
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	10 628 557	88 230 316
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 628 557	88 230 316
Sum omløpsmidler		18 635 060	141 354 560
SUM EIENDELER		78 140 253	196 027 928



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 12	100 000	100 000
Overkurs	9		
Annen innskutt egenkapital	9	20 054 293	14 678 172
Sum innskutt egenkapital		20 154 293	14 778 172
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		253 155	9 559 058
Sum opptjent egenkapital		253 155	9 559 058
Sum egenkapital	9	20 407 448	24 337 230
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	336 133	460 736
Sum avsetninger for forpliktelser		336 133	460 736
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum langsiktig gjeld		336 133	460 736
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	7	37 221 868	90 974 680
Leverandørgjeld	7	4 079 857	5 054 096
Betalbar skatt	8	793 882	20 780 410
Skyldige offentlige avgifter		5 301 065	2 623 565
Utbytte		10 000 000	51 797 211
Annen kortsiktig gjeld selskap samme konsern	7		
Sum kortsiktig gjeld		57 396 672	171 229 962
Sum gjeld		57 732 805	171 690 698
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 140 253	196 027 928



Til generalforsamlingen i UNION Eiendoms kapital UREF AS

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for UNION Eiendoms kapital UREF AS som viser et overskudd på NOK 5 663 314. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

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

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

Penneo document key: GXUVT-5FE60-JUMB2-HVCEL-Y1056-7YJJ8



Revisors beretning 2022 for UNION Eiendoms kapital UREF AS

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 29. mars 2023
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-29 16:39:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GXUVT-SFE60-JUMB2-HVCEL-Y0S6-7YJ8

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



UNION Eiendoms kapital UREF AS

Årsregnskap pr. 31.12.22



UNION Eiendomskapital UREF AS

Årsberetning 2022

Virksomhetens art

Selskapets virksomhet er å være forvalter av alternative investeringsfond med AIF-godkjenning fra Finanstilsynet, og annen virksomhet som står i sammenheng med dette. Selskapet er lokalisert i Oslo. Selskapet er forvalter av hovedfondene UNION Real Estate Fund, UNION Real Estate Fund II, UNION Real Estate Fund III, UNION Real Estate Fund IV og UNION Core Plus Fund I, som alle er tillatt markedsført som alternative investeringsfond (AIF).

Utvikling i resultat og stilling

Gjennom 2022 har selskapet fortsatt utviklet virksomheten og forvaltningen av AIF'ene. I transaksjonsmarkedet tok det tid før markedet tok innover seg endringene i både renter og finansieringsmuligheter, noe som medførte skarp prising og konkurransepregede budrunder første halvår. I andre halvår roet tempoet seg betraktelig, som medførte lavere investeringsaktivitet for fondene sammenlignet med året før. I 2022 har selskapet på vegne av AIF'ene gjennomført kjøp og salg av 21 (38) eiendommer til en brutto eiendomsverdi på kr 7,5 mrd på 100 % basis, hvorav én eiendom har forbehold som forventes løftet i Q1 2023. Selskapet har i 2022 startet kapitalinnhenting til eiendomsfondet UNION Real Estate Fund IV, og har gjennomført to investeringer for dette fondet.

Selskapet hadde en omsetning i 2022 på kr 89,4 mill, mot kr 227,2 mill i 2021. Nedgangen er drevet av særskilt forvaltningsgodtgjørelse i 2021 knyttet til sterk måloppnåelse i forvaltningen. Selskapet fikk et årsresultat i 2022 på kr 5,7 mill, sammenlignet med kr 86,9 mill i 2021. Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet:

Avsatt til utbytte	kr 10 000 000
Avsatt til konsernbidrag	kr 4 969 217
Avsatt til annen egenkapital	kr -9 305 903

Totale eiendeler i selskapets balanse var kr 78,1 mill (kr 196,0 mill). Av disse utgjorde bankbeholdning kr 10,6 mill (kr 88,2 mill). Selskapets likvide midler er plassert i bank og vurderes å ha lav risiko. Selskapet har ikke langsiktig rentebærende gjeld til bank og kredittinstitusjoner. Selskapets evne til egenfinansiering av drift og investeringer anses god.

Selskapets egenkapital pr 31.12.2022 var kr 20,4 mill sammenlignet med kr 24,3 mill. pr 31.12.2021. Dette gir en egenkapitalprosent på 26,1% (12,4%).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde kr -10,9 mill (kr 114,1 mill). Kontantstrømmen fra de operasjonelle aktivitetene er hovedsakelig resultat fra forvaltningen. Det negative beløpet skyldes høy betalbar skatt i 2022. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med kr -0,04 mill (kr -0,2 mill). Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med kr -66,6 mill (kr -59,1 mill) primært knyttet til utbetaling av utbytte.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

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

Likviditetsrisiko

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

Kreditrisiko

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



UNION Eiendomskapital UREF AS

Årsberetning 2022

Fremtidig utvikling

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

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

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

Bærekraft og samfunnsansvar

Selskapets virksomhet er ikke av en slik karakter at det forurenser det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende virksomheter. Selskapet er forvalter og utvikler av næringsseiendom. Bærekraftsmål settes og integreres i selskapets kjerneprosesser, herunder bærekraftsrisiko i investeringsbeslutninger. Sammen med Grønn Byggallianse tar selskapet klimaavtalen fra Paris (COP 21) på alvor. Vi har skrevet under på «Eiendomssektorens veikart mot 2050» og tar samfunnsansvar blant annet ved å redusere utslipp, energieffektivisere bygg, og velge bærekraftige løsninger. De fondene som vil markedsføres i 2023 vil klassifiseres som «lysegrønne fond», dvs at det i forvaltningen av disse fondene skal gjøres beslutninger som fremmer sosial og/eller miljømessig egenskaper ved investeringene.

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

Likestilling og HMS

Arbeidsmiljøet i selskapet anses som godt og det har ikke vært ansett nødvendig å iverksette spesielle tiltak. Totalt sykefravær siste år var 4,2 %. Det har ikke vært skader eller ulykker på arbeidsplassen.

I selskapet er det totalt 21 ansatte, hvorav 5 kvinner og 16 menn. Styret består av 5 menn. UNION Eiendomskapital UREF vektlegger mangfold og målsettingen er innarbeidet i konsernets rekrutteringsprosedyrer. Styrets vurdering er at selskapet ikke diskriminerer verken på grunnlag av kjønn, etnisitet eller andre faktorer. Ansattgoder, som fleksibel arbeidstid, full lønn ved sykdom og foreldrepermisjon uavhengig av Folketrygdens begrensninger, er viktige tiltak i arbeidet med likestilling. Selskapet tilstreber arbeidsmetoder som sikrer gode arbeidsforhold med krav til helse, miljø og sikkerhet.



UNION Eiendomskapital UREF AS

Årsberetning 2022

Andre forhold

Selskapet har ingen særskilte forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Fortsatt drift

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

Oslo, den 29.03.2023



Bjørn Hæringsten
Styrets leder



Fabian Stang
Styremedlem



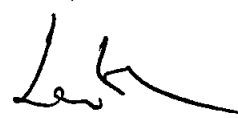
Jon Erik Brøndmo
Styremedlem



Øystein A. Løndvik
Styremedlem



Birger Nergaard
Styremedlem



Lars Even Moe
Daglig leder





UNION Eiendoms kapital UREF AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Honorarinntekter	2	89 390 627	227 242 151
Sum driftsinntekter		89 390 627	227 242 151
Innkjøp av tjenester		2 467 258	4 101 371
Lønnskostnad	3, 4	55 201 287	86 560 758
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	212 675	182 675
Annen driftskostnad	4, 6	25 509 724	21 779 947
Sum driftskostnader		83 390 944	112 624 751
Driftsresultat		5 999 682	114 617 401
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 773 343	1 213 078
Annen finanskostnad	7	-38 858	-102
Resultat av finansposter		1 734 485	1 212 976
Resultat før skattekostnad		7 734 167	115 830 377
Skattekostnad	8	-2 070 853	-28 962 894
Årsresultat		5 663 314	86 867 483
Overføringer			
Avsatt til utbytte		10 000 000	51 797 211
Avsatt konsernbidrag		4 989 217	29 475 023
Avsatt til annen egenkapital		-9 305 903	5 595 249
Sum overføringer	9	5 663 314	86 867 483



UNION Eiendomskapital UREF AS

Balanse

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		53 169	265 844
Sum varige driftsmidler		53 169	265 844
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		47 407 524	54 407 524
Investeringer i tilknyttet selskap		44 500	0
Andre langsiktige fordringer		12 000 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		59 452 024	54 407 524
Sum anleggsmidler		59 505 193	54 673 368
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	10	14 291	207 531
Andre kortsiktige fordringer	7	2 616 092	52 916 713
Fordring på foretak i samme konsern	7	5 376 121	0
Sum fordringer		8 006 504	53 124 244
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	10 628 557	88 230 316
Sum omløpsmidler		18 635 060	141 354 560
Sum eiendeler		78 140 253	196 027 928



UNION Eiendoms kapital UREF AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 12	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	9	20 054 293	14 678 172
Sum innskutt egenkapital		20 154 293	14 778 172
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		253 155	9 559 058
Sum opptjent egenkapital		253 155	9 559 058
Sum egenkapital	9	20 407 448	24 337 230



UNION Eiendoms kapital UREF AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	336 133	460 736
Sum avsetning for forpliktelser		336 133	460 736
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	4 079 857	5 054 096
Betalbar skatt	8	793 882	20 780 410
Skyldige offentlige avgifter		5 301 065	2 623 565
Annen kortsiktig gjeld	7	37 221 868	90 974 680
Utbytte		10 000 000	51 797 211
Sum kortsiktig gjeld		57 396 672	171 229 962
Sum gjeld		67 732 805	171 690 698
Sum egenkapital og gjeld		78 140 253	196 027 928

Oslo, 29/3 - 2023

Styret i UNION Eiendoms kapital UREF AS

Bjørn Henningsen
styreleder

Øystein Arnulf Landvik
styremedlem

Jon Erik Brøndmo
styremedlem

Birger Nergaard
styremedlem

Fabian Stang
styremedlem

Lars Even Moe
daglig leder





UNION Eiendomkapital UREF AS

Kontantstrømoppstilling

	2022	2021
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	7 734 167	115 830 377
Periodens betalte skatt	(20 780 410)	(5 734 442)
Ordinære avskrivninger	212 675	182 675
Endring i kundefordringer	193 240	4 281 675
Endring i leverandørgjeld	(974 239)	2 011 753
Endring i andre tidsavgrensningsposter	2 677 500	(1 917 505)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	(10 937 067)	114 654 533
Kontantstrøm fra investeringaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varig driftsmiddel	0	(157 500)
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	(44 500)	0
Netto kontantstrøm fra investeringaktiviteter	(44 500)	(157 500)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	19 060 963
Utbetaling av utbytte	(51 797 211)	(18 000 000)
Innbetaling på andre lånefordringer	57 300 621	0
Utbetalinger på andre lånefordringer	(12 000 000)	(8 000 000)
Utbetalinger ved nedbetalinger av kortsiktig gjeld	(60 123 603)	(52 684 771)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	(66 620 193)	(59 623 808)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	(77 601 760)	54 873 225
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	88 230 316	33 357 092
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	10 628 557	88 230 316



UNION Eiendoms kapital UREF AS

Noter 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som tjenesten leveres.

Ved salgssavtale hvor fremtidig hendelse er avgjørende for krav på vederlag, anses ikke inntekt opptjent før denne hendelsen har inntruffet, "no cure, no pay".

Finansinntekter

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/skattefordel. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 25 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og på underskudd til fremføring, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd.

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

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

Utsatt skatt beregnes med nominell verdi.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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



UNION Eiendoms kapital UREF AS

Noter 2022

Immaterielle eiendeler

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

Fordringer

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

Pensjoner

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

Bruk av estimater

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

Kontantstrømoppstilling

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

Note 2 Salgsinntekter

Pr. virksomhetsområde	2022	2021
Forvaltningshonorar	65 755 173	91 896 132
Prosjekthonorar	12 751 330	18 354 905
Suksesshonorar	-901 928	108 337 913
Utleiehonorar	4 751 106	3 489 160
Kjøpshonorar	0	0
Overdragelse av virksomhet	0	0
Timer / Prosjekter	1 027 840	0
Andre honorarer	6 007 106	5 164 041
Sum	89 390 627	227 242 151

Pr. geografisk marked

Norge	89 390 627	227 242 151
Sum	89 390 627	227 242 151



UNION Eiendoms kapital UREF AS

Noter 2022

Note 3 Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har plikt til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Selskapet har opprettet en tjenstepensjon som oppfyller lovens krav.

Det er 29 personer som er omfattet av selskapets pensjonsordning.

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

Lønnskostnader	2022	2021
Lønn	31 212 032	62 589 779
Arbeidsgiveravgift	6 617 665	5 769 960
Finansskatt	2 346 690	2 113 816
Pensjonskostnader	2 728 423	2 642 881
Andre ytelser	385 538	423 465
Viderebelastet lønn fra konsernselskaper	11 910 939	13 020 858
Sum	55 201 287	86 560 759

Selskapet har i 2022 sysselsatt 21 årsverk.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	4 291 027	262 500
Pensjonskostnader	68 796	0
Annen godtgjørelse	41 371	0
Sum	4 401 194	262 500

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

Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelse som utgjør mer enn 5% av selskapets egenkapital.

Godtgjørelse til revisor

Lovpålagt revisjon	280 283
Attestasjonstjenester	191 015
Sum honorar til revisor	471 299

Kostnadsført revisjonshonorar inkluderer forholdsmessig inngående merverdiavgift.



UNION Eiendoms kapital UREF AS

Noter 2022

Note 5 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Maskiner og inventar	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	538 351	538 351
Tilgang kjøpte immaterielle eiendeler	0	0
Avgang solgte immaterielle eiendeler	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	538 351	538 351
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	<u>-485 182</u>	<u>-485 182</u>
Balansført verdi 31.12	<u>53 169</u>	<u>53 169</u>
Årets avskrivninger	212 675	212 675
Forventet økonomisk levetid	3 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Note 6 Transaksjoner med nærstående

Selskapet er kontrollert av UNION Gruppen som eier 93,0 % av selskapets aksjer. Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 5, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 7.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:	2022	2021
a) Salg av tjenester og viderefakturerings		
Salg av tjenester:		
- Til søsterselskap	<u>-6 000 879</u>	<u>-5 148 095</u>
Sum av salg og varer og tjenester	<u>-6 000 879</u>	<u>-5 148 095</u>
b) Kjøp av tjenester og viderefakturerings		
Kjøp av tjenester:		
- Fra mor- og søsterselskap	<u>31 470 767</u>	<u>31 449 988</u>
Sum kjøp av varer og tjenester	<u>31 470 767</u>	<u>31 449 988</u>



UNION Eiendoms kapital UREF AS

Noter 2022

Note 7 Konsernopplysninger

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

Mellomværende med konsernselskap	2022	2021
Langsiktig fordring på selskap i samme konsern	47 407 524	54 407 524
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	5 376 121	1 879
Kortsiktig gjeld - avsatt utbytte	-10 000 000	-51 797 211
Kortsiktig gjeld på selskap i samme konsern	0	-2 591 749
Kortsiktig gjeld - avsatt konsernbidrag	-6 370 791	-37 788 491
Leverandørgjeld på selskap i samme konsern	-3 965 563	-4 500 886

Selskapet har ikke gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Konserrenter	2022	2021
Inntekter	1 372 542	1 185 811
Kostnader	0	0



UNION Eiendoms kapital UREF AS

Noter 2022

Note 8 Skatt

	2022	2021
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 195 456	29 093 878
Endring i utsatt skatt	-124 603	-130 984
Skattekostnad ordinært resultat	2 070 853	28 962 894
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	7 734 167	115 830 377
Permanente forskjeller	549 248	21 196
Endring i midlertidige forskjeller	498 409	523 938
Avgitt konsernbidrag	-5 606 296	-33 253 872
Skattepliktig inntekt	3 175 528	83 121 639
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 195 456	29 093 878
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 401 574	-8 313 468
Sum betalbar skatt i balansen	793 882	20 780 410
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	7 734 167	115 830 377
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 933 542	28 957 594
Skatteeffekt av permanente forskjeller	137 312	5 299
Sum	2 070 853	28 962 893
Effektiv skattesats	26,8 %	25,0 %

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-154 638	-31 023	123 615
Gevinst – og tapskonto	1 499 172	1 873 966	374 794
Sum	1 344 534	1 842 943	498 409
Grunnlag for utsatt skatt	1 344 534	1 842 943	498 409
Utsatt skatt (25 %)	336 133	460 736	124 602



UNION Eiendoms kapital UREF AS

Noter 2022

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01.2022	100 000	14 678 172	9 559 058	24 337 230
Årets resultat	0	0	5 663 314	5 663 314
Avsatt utbytte	0	0	-10 000 000	-10 000 000
Avsatt konsernbidrag	0	0	-4 969 217	-4 969 217
Mottatt konsernbidrag u/SM effekt	0	5 376 121	0	5 376 121
Egenkapital pr. 31.12.2022	100 000	20 054 293	253 155	20 407 448

Note 10 Kundefordringer

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

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

Selskapet har ingen fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt.

Note 11 Bankinnskudd og trekkrettigheter

	2022	2021
Bundne bankinnskudd		
Bundne bankinnskudd (skattetrekk)	2 771 327	1 218 103
Annen bunden kapital	0	0

Note 12 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
UNION Eiendoms kapital AS	1 000	100 %
Totalt antall aksjer	1 000	100 %

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



UNION Eiendoms kapital UREF AS

Noter 2022

Note 13 Kapitaldekning

	2022	2021
Ansvarlig kapital		
Innskutt kapital	20 154 293	14 778 172
Annen egenkapital/(udekket tap)	253 155	9 559 058
Immaterielle aktive (inkl. utsatt skattefordel)	0	0
Startkapital/ansvarlig kapital	20 407 448	24 337 230

Minstekrav til startkapital	1 314 225	1 248 600
------------------------------------	------------------	------------------

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

	2022	2021
Beregning av faste kostnader		
Samlet inntekt	89 390 627	227 242 151
(Overskudd)/underskudd før skatt	-7 734 167	-115 830 377
Fullt ut variable vederlag til ansatte	-19 965 000	-48 400 000
Annen variabel godtgjørelse (distribusjonshonorar)	0	0
Faste kostnader	61 691 460	63 011 774

1) 25% av faste kostnader	15 422 865	15 752 944
----------------------------------	-------------------	-------------------

Forvaltningskapital *)	3 833 328 672	5 008 857 465
Forvaltningskapital overskytende EUR 250 000 000	1 204 878 672	2 511 657 465
0,02% av forvaltningskapital overskytende EUR 250 000 000	240 976	502 331
2) Sum startkapital og 0,02% av forv.kapital. oversk. MEUR 250	1 555 201	1 750 931

Reelt kapitalkrav (høyeste av 1 og 2)*	15 422 865	15 752 944
-----------------------------------------------	-------------------	-------------------

Overdekning / (underdekning)	4 984 583	8 584 287
-------------------------------------	------------------	------------------

Resultat etter skatt som prosent av forvaltningskapitalen	0,15 %	1,73 %
------------------------------------------------------------------	---------------	---------------

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

** UNON Eiendoms kapital Core AS ervervet med overdragelsestidspunkt 10.06.20 forvaltningen av UNION Core Real Estate Fund AS, etter mottatt tillatelse til å forvalte alternative investeringsfond i brev fra Finanstilsynet av 10.06.2020.