



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 466 176  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UNION NORSK NÆRINGSMEGLING AS  
Forretningsadresse: v/Union Gruppen AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Synsvoll Holsing  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 25.04.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Honorarinntekter	2	76 536 402	83 106 165
<b>Sum inntekter</b>		<b>76 536 402</b>	<b>83 106 165</b>
<b>Kostnader</b>			
Innkjøp av tjenester		1 933 620	5 267 007
Lønnskostnad	3, 4	40 214 400	42 536 782
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	7 282	2 427
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7		
Annen driftskostnad	4, 8	8 197 375	7 328 428
<b>Sum kostnader</b>		<b>50 352 677</b>	<b>55 134 645</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>26 183 724</b>	<b>27 971 521</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	5	107 604	53 187
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>107 604</b>	<b>53 187</b>
Annen finanskostnad	5	1 503	4 125
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 503</b>	<b>4 125</b>
<b>Netto finans</b>		<b>106 101</b>	<b>49 063</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>26 289 825</b>	<b>28 020 583</b>
Skattekostnad	6	5 837 592	6 202 084
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>20 452 233</b>	<b>21 818 499</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>20 452 233</b>	<b>21 818 499</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>20 452 233</b>	<b>21 818 499</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>20 452 233</b>	<b>21 818 499</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til utbytte		20 000 000	19 800 000



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Overført til annen egenkapital		452 233	2 018 499
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>11</b>	<b>20 452 233</b>	<b>21 818 499</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	18 966	22 740
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>18 966</b>	<b>22 740</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7		
Maskiner og anlegg	7		
Skip og flytende installasjoner	7		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7	11 530	18 812
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>11 530</b>	<b>18 812</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>30 496</b>	<b>41 552</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	27 599 520	28 149 884
Andre kortsiktige fordringer	9	243 100	265 878
Konsernfordringer	9	46 601 152	50 895 986
<b>Sum fordringer</b>	12	<b>74 443 772</b>	<b>79 311 747</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	437 137	450 184
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>437 137</b>	<b>450 184</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>74 880 908</b>	<b>79 761 931</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>74 911 405</b>	<b>79 803 484</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	13	420 000	420 000
Overkurs		1 990 000	1 990 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	11	<b>2 410 000</b>	<b>2 410 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 100 680	6 648 447
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	11	<b>7 100 680</b>	<b>6 648 447</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>9 510 680</b>	<b>9 058 447</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	1 910 019	4 793 111
Betalbar skatt	6	5 833 818	6 193 329
Skyldig offentlige avgifter		9 555 350	12 242 137
Utbytte	9	20 000 000	19 800 000
Annen kortsiktig gjeld		28 101 538	27 716 459
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>65 400 724</b>	<b>70 745 037</b>
<b>Sum gjeld</b>	12	<b>65 400 724</b>	<b>70 745 037</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>74 911 405</b>	<b>79 803 484</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 323589

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 983 466 176  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UNION NORSK NÆRINGSMEGLING AS  
Forretningsadresse: v/Union Gruppen AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Synsvoll Holsing  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 983 466 176  
UNION NORSK NÆRINGSMEGLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Honorarinntekter	2	76 536 402	83 106 165
<b>Sum inntekter</b>		<b>76 536 402</b>	<b>83 106 165</b>
<b>Kostnader</b>			
Innkjøp av tjenester		1 933 620	5 267 007
Lønnskostnad	3, 4	40 214 400	42 536 782
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	7 282	2 427
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7		
Annen driftskostnad	4, 8	8 197 375	7 328 428
<b>Sum kostnader</b>		<b>50 352 677</b>	<b>55 134 645</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>26 183 724</b>	<b>27 971 521</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	5	107 604	53 187
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>107 604</b>	<b>53 187</b>
Annen finanskostnad	5	1 503	4 125
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 503</b>	<b>4 125</b>
<b>Netto finans</b>		<b>106 101</b>	<b>49 063</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	6	26 289 825	28 020 583
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 837 592</b>	<b>6 202 084</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>20 452 233</b>	<b>21 818 499</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>20 452 233</b>	<b>21 818 499</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>20 452 233</b>	<b>21 818 499</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til utbytte		20 000 000	19 800 000
Overført til annen egenkapital		452 233	2 018 499
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	11	<b>20 452 233</b>	<b>21 818 499</b>





Organisasjonsnr: 983 466 176  
UNION NORSK NÆRINGSMEGLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	18 966	22 740
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>18 966</b>	<b>22 740</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7		
Maskiner og anlegg	7		
Skip og flytende installasjoner	7		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	7	11 530	18 812
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>11 530</b>	<b>18 812</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>30 496</b>	<b>41 552</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	27 599 520	28 149 884
Andre kortsiktige fordringer	9	243 100	265 878
Konsernfordringer	9	46 601 152	50 895 986
<b>Sum fordringer</b>	<b>12</b>	<b>74 443 772</b>	<b>79 311 747</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	437 137	450 184
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>437 137</b>	<b>450 184</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>74 880 908</b>	<b>79 761 931</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>74 911 405</b>	<b>79 803 484</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	13	420 000	420 000
Overkurs		1 990 000	1 990 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>2 410 000</b>	<b>2 410 000</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 100 680	6 648 447
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>7 100 680</b>	<b>6 648 447</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>9 510 680</b>	<b>9 058 447</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	1 910 019	4 793 111
Betalbar skatt	6	5 833 818	6 193 329
Skyldig offentlige avgifter		9 555 350	12 242 137
Utbytte	9	20 000 000	19 800 000
Annen kortsiktig gjeld		28 101 538	27 716 459
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>65 400 724</b>	<b>70 745 037</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>12</b>	<b>65 400 724</b>	<b>70 745 037</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>74 911 405</b>	<b>79 803 484</b>



Organisasjonsnr: 983 466 176  
UNION NORSK NÆRINGSMEGLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

4

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
10.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



## **UNION Norsk Næringsmegling AS**

**Årsregnskap pr. 31.12.21**



UNION NORSK NÆRINGSMEGLING AS

## Årsberetning 2021

### Virksomhetens art

UNION Norsk Næringsmegling er et næringsmeglingselskap som på vegne av kunder i hovedsak bedriver rådgivning innenfor kjøp, salg og utleie av næringseiendom. Virksomheten ble etablert i 2001, og selskapets kontor er i Oslo. UNION Norsk Næringsmegling har etablert seg som en av Norges ledende næringsmeglere, og er et datterselskap av UNION Gruppen AS.

### Utvikling i resultat og stilling

I likhet med fjoråret har det vært et aktivt år, godt hjulpet av lave renter og pågang for å sysselsette kapital. Selskapets honorarer fra næringsmeglingen utgjorde kr 72,0 mill (kr 79,4 mill).

UNION Norsk Næringsmegling fikk i 2021 et driftsresultat på kr 26,2 mill (kr 28,0 mill). Resultat før skatt pr 31.12.2021 ble kr 26,3 mill (kr 28,0 mill). Årsresultatet endte i 2021 med et overskudd på kr 20,5 mill (kr 21,8 mill).

Styret foreslår å disponere årets resultat som følger:

Utbytte	NOK 20 000 000
Overført til annen egenkapital	NOK 452 233

Totale eiendeler i selskapets balanse var kr 74,9 mill (kr 79,8 mill). Av disse utgjorde bankbeholdning tilknyttet konsernkontoordningen kr 46,6 mill (kr 50,9 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.

Egenkapitalen pr 31.12.21 var kr 9,5 mill (kr 9,1 mill), noe som gir en egenkapitalprosent på 12,7% (11,4%).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde kr 15,1 mill (kr 19,9 mill). Kontantstrømmen fra de operasjonelle aktivitetene er hovedsakelig resultat fra næringsmeglingsvirksomheten. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var kr 0 mill (kr -0,02 mill). Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med kr -15,1 mill (kr -20,1 mill) hvor hovedendringen skyldes at det i 2021 ble utbetalt utbytte med kr 19,8 mill.

### Finansiell risiko

Selskapet benytter seg ikke av finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell markedsrisiko. Selskapets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået.

### Markedsrisiko

Selskapet vil være eksponert for effekter knyttet til makroøkonomiske konjunkturer, som vil kunne gi endringer i verdier på næringseiendommer. De viktigste verdidriverne for selskapet er tilbud og etterspørsel av eiendom. Dersom rentenivået stiger vesentlig, eller øvrige makroforhold endrer seg brått, vil dette kunne få innvirkning på inntjeningen til selskapet. Den operasjonelle risikoen anses som moderat, da selskapet har kvalifisert personell og innarbeidede rutiner.



UNION NORSK NÆRINGSMEGLING AS

## Årsberetning 2021

### *Kreditrisiko*

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses lav. Det er ikke inngått avtaler om motregning eller andre finansielle instrumenter som minimerer kreditrisikoen.

### *Likviditetsrisiko*

Likviditeten vurderes som god og likviditetsrisikoen som liten. Det er ikke truffet beslutninger for virksomheten som forventes å endre likviditetsrisikoen.

### **Fremtidig utvikling**

Koronautbruddet er en hendelse som kan påvirke aktiviteten i selskapet. Styret har gjort en risikovurdering av selskapets virksomhet på bakgrunn av samfunnspåvirkninger som følge av Covid 19. 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 vesentlig større risiko for fortsatt drift enn normalt.

Styret i selskapet er langsiktig positiv til eiendomsmarkedet. I likhet med fjoråret har det vært et meget aktivt innenfor næringsmegling, godt hjulpet av lave renter og pågang for å sysselsette kapital. Selskapet har ambisjoner om å skape verdier innenfor utleie, kjøp/salg for eksisterende og nye kunder i konsernet, og forventer således en 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. I konsernet som UNION Norsk Næringsmegling er del av settes bærekraftsmål som integreres i alle kjerneprosesser. Sammen med Grønn Byggallianse tar konsernet klimaavtalen fra Paris (COP 21) på alvor. Konsernet har skrevet under på «Eiendomssektorens veikart mot 2050» og tar samfunnsansvar blant annet ved å redusere utslipp, energieffektivisere bygg, og velge bærekraftige løsninger.

### **Likestilling og HMS**

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

Selskapet har 10 ansatte, hvorav 0 kvinner og 10 menn, i en bransje hvor det for øvrig er overvekt av menn. Styret består av 2 menn. UNION Norsk Næringsmegling vektlegger mangfold og målsettingen er innarbeidet i selskapets 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. UNION Norsk Næringsmegling tilstreber arbeidsmetoder som sikrer gode arbeidsforhold med krav til helse, miljø og sikkerhet.



UNION NORSK NÆRINGSMEGLING AS

## Årsberetning 2021

### 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.

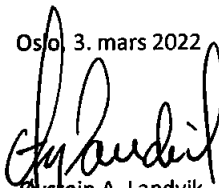
### Fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2021 er utarbeidet i samsvar med dette.




Bjørn Henningsen  
Styremedlem

Oslø, 3. mars 2022



Øystein A. Landvik  
Styrets leder



Erlend Aagesen  
Daglig leder



UNION Norsk Næringsmegling AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Honorarinntekter	2	76 536 402	83 106 165
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>76 536 402</b>	<b>83 106 165</b>
Innkjøp av tjenester		1 933 620	5 267 007
Lønnskostnad	3, 4	40 214 400	42 536 782
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	7 282	2 427
Annen driftskostnad	4, 8	8 197 375	7 328 428
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>50 352 677</b>	<b>55 134 645</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>26 183 724</b>	<b>27 971 521</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	5	107 604	53 187
Annen finanskostnad	5	(1 503)	(4 125)
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>106 101</b>	<b>49 063</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>26 289 825</b>	<b>28 020 583</b>
Skattekostnad	6	(5 837 592)	(6 202 084)
<b>Årsresultat</b>		<b>20 452 233</b>	<b>21 818 499</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		(20 000 000)	(19 800 000)
Overført til annen egenkapital		(452 233)	(2 018 499)
<b>Sum overføringer</b>	11	<b>(20 452 233)</b>	<b>(21 818 499)</b>



UNION Norsk Næringsmegling AS

Balanse

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	18 966	22 740
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>18 966</b>	<b>22 740</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	7	11 530	18 812
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>11 530</b>	<b>18 812</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>30 496</b>	<b>41 552</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	27 599 520	28 149 884
Kortsiktig fordring - konsernkontoordning	9	46 601 152	50 895 986
Andre kortsiktige fordringer	9	243 100	265 878
<b>Sum fordringer</b>	<b>12</b>	<b>74 443 772</b>	<b>79 311 747</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	437 137	450 184
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>74 880 908</b>	<b>79 761 931</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>74 911 405</b>	<b>79 803 484</b>



UNION Norsk Næringsmegling AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	13	420 000	420 000
Overkurs		1 990 000	1 990 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>2 410 000</b>	<b>2 410 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 100 680	6 648 447
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>7 100 680</b>	<b>6 648 447</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>9 510 680</b>	<b>9 058 447</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	9	1 910 019	4 793 111
Betalbar skatt	6	5 833 818	6 193 329
Skyldig offentlige avgifter		9 555 350	12 242 137
Utbytte	9	20 000 000	19 800 000
Annen kortsiktig gjeld		28 101 538	27 716 459
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>65 400 724</b>	<b>70 745 037</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>12</b>	<b>65 400 724</b>	<b>70 745 037</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>74 911 405</b>	<b>79 803 484</b>

Oslo, 03.03.2022

Styret i UNION Norsk Næringsmegling AS

Bjørn Hørningsen  
styremedlem

Øystein Arnulf Landvik  
styreleder

Erlend Aagesen  
daglig leder



**UNION Norsk Næringsmegling AS**

**Kontantstrømoppstilling**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	26 289 825	28 020 583
Periodens betalte skatt	(6 193 329)	(460 203)
Ordinære avskrivninger	7 282	2 427
Endring i kundefordringer	550 364	(20 180 750)
Endring i leverandørgjeld	(2 883 092)	3 160 720
Endring i andre tidsavgrensningsposter	(2 686 787)	9 404 163
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>15 084 263</b>	<b>19 946 940</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varig driftsmiddel	0	(21 239)
<b>Netto kontantstrøm fra investeringaktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>(21 239)</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved opptak av kortsiktig gjeld/innbetalt kortsiktig fordring	4 702 691	21 939 496
Utbetaling av utbytte	(19 800 000)	0
Utbetalinger ved nedbetalinger av kortsiktig gjeld	0	(42 048 648)
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>(15 097 309)</b>	<b>(20 109 152)</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	(13 046)	(183 451)
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	450 184	633 635
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.</b>	<b>437 137</b>	<b>450 184</b>



## UNION Norsk Næringsmegling AS

### Noter 2021

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

##### *Driftsinntekter*

Tjenester inntektsføres etter hvert som tjenesten leveres.

Ved salgavtale 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.

##### *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.



## UNION Norsk Næringsmegling AS

### Noter 2021

#### Note 1 Regnskapsprinsipper forts.

##### *Pensjoner*

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikrings-selskap. 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 regnskaps-skikk.

##### *Kontantstrømoppstilling*

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

##### *Konsernkontoordning*

Morselskapet UNION Gruppen AS inngår i en konsernkontoordning sammen med flere av selskapene i konsernet. UNION Gruppen AS har for kassekredittavtale i konsernkontoordningen stilt førsteprioritets aksjepant i UNION Eiendomskapital UREF AS og UNION Eiendomskapital CORE AS pålydende MNOK 45. UNION Gruppen AS og alle datterselskapene som inngår i konsernkontoordningen har for kassekredittavtalen stilt førsteprioritets factoringpant jfr. panteloven § 4-10 pålydende MNOK 45.

#### Note 2 Salgsinntekter

Honorarinntekter - Norge	2021	2020
Meglerhonorar	(72 044 260)	(79 369 956)
Konsulenthonorar	(4 492 142)	(3 736 209)
<b>Sum</b>	<b>(76 536 402)</b>	<b>(83 106 165)</b>

#### 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.

Samtlige 10 ansatte i selskapet inngår i pensjonsordningen.

For selskapets innskuddsplan er kr 393 528 innregnet i resultatregnskapet i 2021 og kr 515 818 i 2020.



## UNION Norsk Næringsmegling AS

### Noter 2021

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

Lønnskostnader	2021	2021
Lønn	30 896 772	35 050 768
Arbeidsgiveravgift	4 699 255	1 635 445
Pensjonskostnader	393 528	515 818
Andre lønnsrelaterte ytelser	183 175	41 167
Viderebelastet lønn fra konsernregnskaper	4 041 670	5 293 584
<b>Sum</b>	<b>40 214 400</b>	<b>42 536 782</b>

Selskapet har i 2021 sysselsatt 10 årsverk. Det var sysselsatt 9,5 årsverk i 2020

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	7 070 907	0
Pensjonskostnader	79 480	0
Annen godtgjørelse	21 113	0
<b>Sum</b>	<b>7 171 500</b>	<b>0</b>

Daglig leder har ingen avtale om vederlag etter fratreden fra sin stilling.

Daglig leder inngår ihht arbeidskontrakt i selskapets til enhver tids gjeldende bonusordning.

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

Godtgjørelse til revisor	
Lovpålagt revisjon	88 700
Andre attestasjonstjenester	19 800
Skatterådgivning	0
Andre tjenester levert av revisor	15 050
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>123 550</b>

#### Note 5 Finansposter

Finansinntekter	2021	2020
Renteinntekter konsernkontoordning	(107 604)	(53 187)
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>(107 604)</b>	<b>(53 187)</b>

Finanskostnader	2021	2020
Annen rentekostnad	1 503	4 125
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>1 503</b>	<b>4 125</b>



UNION Norsk Næringsmegling AS

Noter 2021

Note 6 Skatt

	2021	2020
<b>Årets skattekostnad</b>		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	5 833 818	6 193 329
Endring i utsatt skattefordel	3 774	8 755
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>5 837 592</b>	<b>6 202 084</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>		
Ordinært resultat før skatt	26 289 825	28 020 583
Permanente forskjeller	244 683	170 707
Endring i midlertidige forskjeller	(17 153)	(39 796)
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>26 517 355</b>	<b>28 151 494</b>
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	5 833 818	6 193 329
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>5 833 818</b>	<b>6 193 329</b>
<b>Beregning av effektiv skattesats</b>		
Resultat før skatt	26 289 825	28 020 583
Beregnet skatt av resultat før skatt	5 783 762	6 164 528
Skatteeffekt av permanente forskjeller	53 830	37 555
<b>Sum</b>	<b>5 837 592</b>	<b>6 202 084</b>
Effektiv skattesats	22,2 %	22,1 %

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	(86 211)	(103 364)	(17 153)
<b>Sum</b>	<b>(86 211)</b>	<b>(103 364)</b>	<b>(17 153)</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>(86 211)</b>	<b>(103 364)</b>	<b>(17 153)</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>(18 966)</b>	<b>(22 740)</b>	<b>(3 774)</b>



## UNION Norsk Næringsmegling AS

### Noter 2021

#### Note 7 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler	Maskiner og inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr. 01.01	21 239	21 239
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0
Avgang solgte driftsmidler	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	21 239	21 239
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	<u>(9 709)</u>	<u>(9 709)</u>
<b>Balanseført verdi 31.12</b>	<b><u>11 530</u></b>	<b><u>11 530</u></b>
Årets avskrivninger	7 282	7 282
Forventet økonomisk levetid	3 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Selskapet har ikke hatt utgifter til forskning og utvikling i 2021.

#### Note 8 Transaksjoner med nærstående

Selskapet er kontrollert av UNION Gruppen AS som eier 70 % av selskapets aksjer. Øvrige aksjonærer er omtalt i note 13.

Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 4, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 9.

#### Selskapets transaksjoner med nærstående parter:

	2021	2020
a) Salg av tjenester og viderefakturerering		
- Morselskap	0	0
- Øvrige nærstående parter	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Sum av salg og varer og tjenester</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
b) Kjøp av tjenester og viderefakturerering		
- Morselskap (husleie, personalkostnad og administrative tjenester)	10 248 942	10 657 031
<b>Sum kjøp av varer og tjenester</b>	<b><u>10 248 942</u></b>	<b><u>10 657 031</u></b>



## UNION Norsk Næringsmegling AS

### Noter 2021

#### Note 9 Konsernopplysninger

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

#### Mellomværende med konsernselskap

<b>Fordringer</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kortsiktig fordring - innstående å konsernkonto	46 601 152	50 895 986
Kundefordringer på selskap i samme konsern	886	564 758
<b>Sum</b>	<b>46 602 038</b>	<b>51 460 743</b>

<b>Gjeld</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Leverandørgjeld på selskap i samme konsern	(1 500 000)	(4 666 666)
Annen kortsiktig gjeld - Avsatt utbytte	(20 000 000)	(19 800 000)
<b>Sum</b>	<b>(21 500 000)</b>	<b>(24 466 666)</b>

#### Note 10 Bundne bankinnskudd

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Skattetrekksmidler	437 137	450 184

#### Note 11 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen EK</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital pr. 01.01.2021	420 000	1 990 000	6 648 447	9 058 447
Årets resultat	0	0	20 452 233	20 452 233
Avsatt utbytte	0	0	(20 000 000)	(20 000 000)
<b>Egenkapital pr. 31.12.2021</b>	<b>420 000</b>	<b>1 990 000</b>	<b>7 100 680</b>	<b>9 510 680</b>



## UNION Norsk Næringsmegling AS

### Noter 2021

#### Note 12 Fordringer og gjeld

Selskapet har ingen fordringer med forfall senere enn ett år.  
Selskapet har ingen gjeld som forfaller senere enn 5 år.

I forbindelse med konsernkontoordningen er det stilt sikkerhet i selskapets driftsmidler og utestående fordringer:

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler:	
Driftsmidler	11 530
Fordringer	74 443 772

#### Note 13 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	10 000	42	420 000
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>		<b>420 000</b>

Alle aksjene gir sanne rettigheter i selskapet.

#### Oversikt over de største aksjonærene pr 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel
UNION Gruppen AS	7000	70%
Alcaphi Invest AS	800	8%
Uluru AS	800	8%
Prub Invest AS	800	8%
Contente AS	300	3%
Gunde Kapital AS	300	3%
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>10 000</b>	<b>100%</b>

Styreleder Øystein Arnulf Landvik og styremedlem Bjørn Henningsen har indirekte eierskap i selskapet gjennom morselskapet UNION Gruppen AS. Daglig leder Erlend Aagesen har indirekte eierskap i selskapet gjennom sitt eierskap i Uluru AS.



## UNION Norsk Næringsmegling AS

### Noter 2021

#### Note 14 Finansiell markedsrisiko

Selskapet benytter seg ikke av finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell markedsrisiko. Selskapets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået.

#### Markedsrisiko

Selskapet vil være eksponert for effekter knyttet til makroøkonomiske konjunkturer, som vil kunne gi endringer i verdier på næringseiendommer. De viktigste verdidriverne for selskapet er tilbud og etterspørsel av eiendom. Dersom rentenivået stiger vesentlig, eller øvrige makroforhold endrer seg.



RSM Norge AS

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

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til generalforsamlingen i UNION Norsk Næringsmegling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert UNION Norsk Næringsmegling AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 20 452 233. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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/is a member of Den norske Revisorforening

Penneo Dokumentno: JAL80-CXFFD-5CFLE-YPHA7-05M44-6DYFL



Revisors beretning 2021 for UNION Norsk Næringsmegling 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 4. mars 2022  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Ferretio Dokumentnr: J4L80-CXFFD-5CFLE-1PH47-05M44-6VYFL



## PENNEO

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

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

### Per-Henning Schulz Lie

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-04 07:02:45 UTC



Penneo DokumentId: JAL80-CXFFD-5CFLE-1PHA7-Q5M41-60YFL

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-stempelt med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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