



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	995 357 704
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	UNION GRUPPEN AS
Forretningsadresse:	Bolette brygge 1 0252 OSLO

### 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:	Øystein Arnulf Landvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.03.2023

### 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, 03.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	3	41 671 000	38 260 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>41 671 000</b>	<b>38 260 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Innkjøp av tjenester		-1 000	-2 000
Lønnskostnad	4,5	13 518 000	10 914 000
Avskrivning/nedskrivning	6	1 166 000	2 181 000
Annen driftskostnad	4,5	27 600 000	25 875 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>42 283 000</b>	<b>38 968 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-612 000</b>	<b>-708 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Utbytte og inntekt inv. i aksjer		66 211 000	106 624 000
Annen renteinntekt		62 000	1 358 000
Annen finansinntekt		2 355 000	7 024 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>68 628 000</b>	<b>115 006 000</b>
Annen rentekostnad		2 103 000	2 008 000
Annen finanskostnad		814 000	2 921 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 917 000</b>	<b>4 929 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>65 711 000</b>	<b>110 077 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>65 099 000</b>	<b>109 369 000</b>
Skattekostnad	7	169 000	7 796 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>64 930 000</b>	<b>101 573 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>64 930 000</b>	<b>101 573 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	164 000	96 000
Goodwill	6	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>164 000</b>	<b>96 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Anlegg under utførelse	6	563 000	0
Maskiner, inventar	6	272 000	1 325 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>835 000</b>	<b>1 325 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	196 484 000	176 365 000
Investeringer i aksjer og andeler	10	11 092 000	309 000
Andre langsiktige fordringer	11	524 000	3 136 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>208 100 000</b>	<b>179 810 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>209 099 000</b>	<b>181 231 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	5 176 000	5 533 000
Andre kortsiktige fordringer	11	564 000	7 355 000
Konsernfordringer	11	53 069 000	96 389 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>58 809 000</b>	<b>109 277 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd mv	12	95 826 000	23 783 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>95 826 000</b>	<b>23 783 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>154 635 000</b>	<b>133 060 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>363 734 000</b>	<b>314 291 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	13	3 000 000	3 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		127 594 000	117 664 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>127 594 000</b>	<b>117 664 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>130 594 000</b>	<b>120 664 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	16	214 000	114 000
Betalbar skatt	7,16	0	73 000
Skyldige offentlige avgifter	16	2 452 000	865 000
Utbytte	16	55 000 000	51 797 000
Annen kortsiktig gjeld	16	175 474 000	140 777 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>233 140 000</b>	<b>193 626 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>233 140 000</b>	<b>193 626 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>363 734 000</b>	<b>314 290 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	3	205 083 000	327 297 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>205 083 000</b>	<b>327 297 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Innkjøp av tjenester		12 328 000	18 718 000
Lønnskostnad	4,5	95 830 000	136 213 000
Avskrivning/nedskrivning	6	12 046 000	12 989 000
Annen driftskostnad	4,5	44 597 000	36 445 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>164 801 000</b>	<b>204 365 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>40 282 000</b>	<b>122 932 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Utbytte og inntekt inv. i aksjer		2 311 000	11 889 000
Annen renteinntekt		2 491 000	1 979 000
Annen finansinntekt		9 033 000	5 647 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 835 000</b>	<b>19 515 000</b>
Annen rentekostnad		2 494 000	2 011 000
Annen finanskostnad		666 000	549 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 160 000</b>	<b>2 560 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 675 000</b>	<b>16 955 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>50 957 000</b>	<b>139 887 000</b>
Skattekostnad	7	15 464 000	34 761 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>35 493 000</b>	<b>105 126 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>35 493 000</b>	<b>105 126 000</b>
Minoritetsinteresser		3 518 000	11 860 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>31 975 000</b>	<b>93 266 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	6	63 631 000	74 237 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>63 631 000</b>	<b>74 237 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Anlegg under utførelse	6	563 000	0
Maskiner, inventar	6	441 000	1 635 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 004 000</b>	<b>1 635 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	9	68 000	1 443 000
Investeringer i aksjer og andeler	10	64 607 000	53 062 000
Lån til foretak i samme konsern	11	0	0
Andre langsiktige fordringer	11	13 911 000	3 472 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>78 586 000</b>	<b>57 977 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>143 221 000</b>	<b>133 849 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	7 469 000	29 318 000
Andre kortsiktige fordringer	11	4 733 000	63 389 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>12 202 000</b>	<b>92 707 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd mv	12	124 284 000	123 457 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>124 284 000</b>	<b>123 457 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>136 486 000</b>	<b>216 164 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>279 707 000</b>	<b>350 013 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapitsl	13	3 000 000	3 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		68 291 000	88 487 000
Minoritetsinteresser		17 800 000	13 779 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>86 091 000</b>	<b>102 266 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>89 091 000</b>	<b>105 266 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	323 000	500 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>323 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 000 000	0
Annen langsiktig gjeld		10 815 000	5 316 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>40 815 000</b>	<b>5 316 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	15	<b>41 138 000</b>	<b>5 816 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	16	2 869 000	4 788 000
Betalbar skatt	7,16	14 458 000	27 144 000
Skyldige offentlige avgifter	16	13 096 000	13 708 000
Utbytte	16	62 826 000	63 397 000
Annen kortsiktig gjeld	16	56 228 000	129 893 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>149 477 000</b>	<b>238 930 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>190 615 000</b>	<b>244 746 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>279 706 000</b>	<b>350 012 000</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 356284

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 995 357 704  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UNION GRUPPEN AS  
Forretningsadresse: Bolette brygge 1  
0252 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap 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: Øystein Arnulf Landvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap 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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 995 357 704  
UNION GRUPPEN AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	3	41 671 000	38 260 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>41 671 000</b>	<b>38 260 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Innkjøp av tjenester		-1 000	-2 000
Lønnskostnad	4,5	13 518 000	10 914 000
Avskrivning/nedskrivning	6	1 166 000	2 181 000
Annen driftskostnad	4,5	27 600 000	25 875 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>42 283 000</b>	<b>38 968 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-612 000</b>	<b>-708 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Utbytte og inntekt inv. i aksjer		66 211 000	106 624 000
Annen renteinntekt		62 000	1 358 000
Annen finansinntekt		2 355 000	7 024 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>68 628 000</b>	<b>115 006 000</b>
Annen rentekostnad		2 103 000	2 008 000
Annen finanskostnad		814 000	2 921 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 917 000</b>	<b>4 929 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>65 711 000</b>	<b>110 077 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	7	65 099 000	109 369 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>64 930 000</b>	<b>101 573 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>64 930 000</b>	<b>101 573 000</b>



Organisasjonsnr: 995 357 704  
UNION GRUPPEN AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	164 000	96 000
Goodwill	6	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>164 000</b>	<b>96 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Anlegg under utførelse	6	563 000	0
Maskiner, inventar	6	272 000	1 325 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>835 000</b>	<b>1 325 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	196 484 000	176 365 000
Investeringer i aksjer og andeler	10	11 092 000	309 000
Andre langsiktige fordringer	11	524 000	3 136 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>208 100 000</b>	<b>179 810 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>209 099 000</b>	<b>181 231 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	5 176 000	5 533 000
Andre kortsiktige fordringer	11	564 000	7 355 000
Konsernfordringer	11	53 069 000	96 389 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>58 809 000</b>	<b>109 277 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd mv	12	95 826 000	23 783 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>95 826 000</b>	<b>23 783 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>154 635 000</b>	<b>133 060 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>363 734 000</b>	<b>314 291 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Selskapskapital	13	3 000 000	3 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		127 594 000	117 664 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>127 594 000</b>	<b>117 664 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>130 594 000</b>	<b>120 664 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	16	214 000	114 000
Betalbar skatt	7,16	0	73 000
Skyldige offentlige avgifter	16	2 452 000	865 000
Utbytte	16	55 000 000	51 797 000
Annen kortsiktig gjeld	16	175 474 000	140 777 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>233 140 000</b>	<b>193 626 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>233 140 000</b>	<b>193 626 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>363 734 000</b>	<b>314 290 000</b>



Organisasjonsnr: 995 357 704  
UNION GRUPPEN AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	3	205 083 000	327 297 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>205 083 000</b>	<b>327 297 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Innkjøp av tjenester		12 328 000	18 718 000
Lønnskostnad	4,5	95 830 000	136 213 000
Avskrivning/nedskrivning	6	12 046 000	12 989 000
Annen driftskostnad	4,5	44 597 000	36 445 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>164 801 000</b>	<b>204 365 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>40 282 000</b>	<b>122 932 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Utbytte og inntekt inv. i aksjer		2 311 000	11 889 000
Annen renteinntekt		2 491 000	1 979 000
Annen finansinntekt		9 033 000	5 647 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 835 000</b>	<b>19 515 000</b>
Annen rentekostnad		2 494 000	2 011 000
Annen finanskostnad		666 000	549 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 160 000</b>	<b>2 560 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 675 000</b>	<b>16 955 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	7	15 464 000	34 761 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>35 493 000</b>	<b>105 126 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>35 493 000</b>	<b>105 126 000</b>
Minoritetsinteresser		3 518 000	11 860 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>31 975 000</b>	<b>93 266 000</b>



Organisasjonsnr: 995 357 704  
UNION GRUPPEN AS

## KONSERNBALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	6	63 631 000	74 237 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>63 631 000</b>	<b>74 237 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Anlegg under utførelse	6	563 000	0
Maskiner, inventar	6	441 000	1 635 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 004 000</b>	<b>1 635 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	9	68 000	1 443 000
Investeringer i aksjer og andeler	10	64 607 000	53 062 000
Lån til foretak i samme konsern	11	0	0
Andre langsiktige fordringer	11	13 911 000	3 472 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>78 586 000</b>	<b>57 977 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>143 221 000</b>	<b>133 849 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	7 469 000	29 318 000
Andre kortsiktige fordringer	11	4 733 000	63 389 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>12 202 000</b>	<b>92 707 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd mv	12	124 284 000	123 457 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>124 284 000</b>	<b>123 457 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>136 486 000</b>	<b>216 164 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>279 707 000</b>	<b>350 013 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapitsl	13	3 000 000	3 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		68 291 000	88 487 000
Minoritetsinteresser		17 800 000	13 779 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>86 091 000</b>	<b>102 266 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>89 091 000</b>	<b>105 266 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	323 000	500 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>323 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 000 000	0
Annen langsiktig gjeld		10 815 000	5 316 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>40 815 000</b>	<b>5 316 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>15</b>	<b>41 138 000</b>	<b>5 816 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	16	2 869 000	4 788 000
Betalbar skatt	7,16	14 458 000	27 144 000
Skyldige offentlige avgifter	16	13 096 000	13 708 000
Utbytte	16	62 826 000	63 397 000
Annen kortsiktig gjeld	16	56 228 000	129 893 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>149 477 000</b>	<b>238 930 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>190 615 000</b>	<b>244 746 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>279 706 000</b>	<b>350 012 000</b>



Organisasjonsnr: 995 357 704  
UNION GRUPPEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4

Antall årsverk i regnskapsåret  
10.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 995 357 704  
UNION GRUPPEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4

Antall årsverk i regnskapsåret  
50.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# **UNION Gruppen Konsern**

**Regnskap pr. 31.12.22**



UNION Gruppen AS

## Årsberetning 2022

Morselskap og konsern

### Virksomhetens art

Selskapet er holdingselskap for konsernets hovedvirksomhet innenfor kapitalforvaltning og næringsmegling som foregår gjennom datterselskapene UNION Eiendomskapital og UNION Norsk Næringsmegling. UNION Gruppen med datterselskaper er en av de ledende fondsforvalterne av næringsseiendom i Norge, samt en sentral aktør innenfor utleie og megling av næringsseiendom. Konsernets virksomhet er lokalisert i Oslo.

### Utvikling i resultat og stilling i morselskapet og konsernet

Konsernets honorarer fra kapitalforvaltningen utgjorde kr 154,5 mill (kr 253,6 mill). Reduksjonen er drevet av særskilt forvaltningsgodtgjørelse i 2021 knyttet til sterk måloppnåelse i forvaltningen. Konsernets honorarer fra næringsmeglingen utgjorde kr 48,8 mill (kr 72,0 mill). I transaksjonsmarkedet tok det tid før markedet tok innover seg endringene i både renter og finansieringsmuligheter, noe som innebar høyt aktivitetsnivå første halvår. I andre halvår roet tempoet seg, noe som medførte reduserte antall formidlinger sammenlignet med i fjor.

UNION Gruppen fikk i 2022 et driftsresultat på kr -0,6 mill (kr -0,7 mill), mens konsernet fikk et driftsresultat på kr 40,3 mill (kr 122,9 mill).

Resultat før skatt pr 31.12.2022 ble kr 65,1 mill (kr 109,4 mill) for morselskapet, og for konsernet kr 51,0 mill (kr 139,9 mill). Årsresultatet endte i 2022 med et overskudd på kr 64,9 mill (kr 101,6 mill) for morselskapet og med kr 35,5 mill (kr 105,1 mill) for konsernet. Morselskapets resultat er i hovedsak utbytte og konsernbidrag fra datterselskap.

Styret foreslår å disponere årets resultat som følger:

Utbytte	NOK 55 000 000
Overført til annen egenkapital	NOK 9 930 198

Totale eiendeler i konsernets balanse var kr 279,7 mill (kr 350,0 mill). Av disse utgjorde bankbeholdning kr 124,3 mill (kr 123,5 mill). Selskapets likvide midler er plassert i bank og vurderes å ha lav risiko. I forbindelse med konsernkontoordningen selskapet er en del av, har UNION Gruppen AS pr 31.12.2022 en gjeld til datterselskaper på kr 167,3 mill (kr 97,2 mill). Selskapet har kr 0 i langsiktig rentebærende gjeld til bank og kredittinstitusjoner, men har en ubenyttet kassekredittavtale pålydende kr 45 mill. Konsernet har kr 30,0 mill i langsiktig rentebærende gjeld til bank og kredittinstitusjoner og en ubenyttet kassekredittavtale pålydende kr 45 mill.

Egenkapitalen pr 31.12.22 var kr 130,6 mill (kr 120,7 mill) i morselskapet, og kr 89,1 mill (kr 105,3 mill) i konsernet, noe som gir en egenkapitalprosent på 35,9% (38,4%) for morselskapet, og 31,9% (30,1%) for konsernet.

Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde kr 98,6 mill (kr 84,0 mill). Kontantstrømmen fra de operasjonelle aktivitetene er hovedsakelig resultat fra kapitalforvaltning og næringsmegling fra datterselskapene UNION Eiendomskapital UREF AS, UNION Eiendomskapital Prosjektfinans og UNION Norsk Næringsmegling AS. Konsernets kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med kr -10,2 mill (kr -6,6 mill) og skyldes hovedsakelig



UNION Gruppen AS

## Årsberetning 2022

Morselskap og konsern

sponsorselskapenes oppkapitalisering av fondsselskap. Konsernets kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med kr -87,5 mill (kr -36,5 mill) hvor hovedendringen skyldes utbetaling av utbytte og konsernbidrag.

### Finansiell risiko

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

### Markedsrisiko

Selskapet og konsernet 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, samt det avkastningskrav investorer legger til grunn ved kjøp av eiendom.

### Kredittrisiko

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 kredittrisikoen.

### Likviditetsrisiko

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

### Fremtidig utvikling

Styret har gjort en risikovurdering av konsernets 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 konsernet. Det er på tidspunkt for godkjenning av regnskapet ikke observert noen negative konsekvenser for virksomheten av betydning. Konsernet 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 morselskap til forvalterselskap av alternative investeringsfond være eksponert for makroøkonomiske konjunkturer generelt og verdiutviklingen på næringseiendom spesielt. De viktigste verdidriverne er markedsutviklingen og verdiendringer av næringseiendom, samt de avkastningskrav som legges til grunn av investorer i markedet for næringseiendom. På grunn av generell usikkerhet hos bankene har det tilsynelatende vært lavere utlånsvillighet for næringseiendom. Utviklingen i 2023 både med hensyn til rentenivå og verdsettelse i markedet er usikkert, men konsernet forventer like fullt at 2023 ville kunne bli et tilfredsstillende år når det gjelder investering i, og forvaltning av næringseiendom. Styret i konsernet er langsiktig positiv til eiendomsmarkedet. Selskapet og konsernet har ambisjoner om å skape verdier innenfor utleie, kjøp/salg, samt etablering og forvaltning av gode investeringsprodukter for eksisterende og nye kunder. Konsernet 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 virksomheten.



UNION Gruppen AS

## Årsberetning 2022

### Morselskap og konsern

Virksomheten i konsernet er i hovedsak rettet mot det norske eiendomsmarkedet og markedet for megling av næringsseiendommer.

#### Bærekraft og samfunnsansvar

Selskapets og konsernets virksomhet er ikke av en slik karakter at det forurenser det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende virksomheter. Konsernet er forvalter og utvikler av næringsseiendom. Bærekraftsmål settes og integreres i selskapets kjerneprosesser, herunder bærekraftsrisiko i investeringsbeslutninger. 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 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 det 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 og konsernet anses som godt og det har ikke vært ansett nødvendig å iverksette spesielle tiltak. Totalt sykefravær i konsernet siste år var 2,3 %. Det har ikke vært skader eller ulykker på arbeidsplassen, verken for selskapet eller konsernet.

I konsernet er det totalt 50 ansatte, hvorav 11 kvinner og 39 menn. Selskapet har 10 ansatte, hvorav 5 kvinner og 5 menn. Styret består av 3 menn. UNION Gruppen 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. UNION Gruppen tilstreber arbeidsmetoder som sikrer gode arbeidsforhold med krav til helse, miljø og sikkerhet.

#### 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.



UNION Gruppen AS

## Årsberetning 2022

Morselskap og konsern

### 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, 29. mars 2023

Øystein A. Landvik  
Styrets leder

Bjørn Henningsen  
Styremedlem

Lars Even Moe  
Styremedlem

Endre Folge  
Daglig leder



## UNION Gruppen Konsern

## Resultatregnskap

Morselskap		Beløp i NOK 1 000	Note	Konsern	
01.01.21 - 31.12.21	01.01.22 - 31.12.22			01.01.22 - 31.12.22	01.01.21 - 31.12.21
38 260	41 671	Salgsinntekt		205 083	327 297
38 260	41 671	Sum driftsinntekt	3	205 083	327 297
2	1	Innkjøp av tjenester		-12 328	-18 718
-10 914	-13 518	Lønnskostnad	4, 5	-95 830	-136 213
-2 181	-1 166	Avskrivning/Nedskrivning	6	-12 046	-12 989
-25 875	-27 600	Annen driftskostnad	4, 5	-44 597	-36 445
-38 968	-42 282	Sum driftskostnad		-164 802	-204 365
<b>-708</b>	<b>-612</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>40 282</b>	<b>122 932</b>
106 624	66 211	Utbytte og inntekt inv. i aksjer		2 311	11 889
1 358	62	Annen renteinntekt		2 491	1 979
7 024	2 355	Annen finansinntekt		9 033	5 647
-2 008	-2 103	Annen rentekostnad		-2 494	-2 011
-2 921	-814	Annen finanskostnad		-666	-549
110 077	65 711	Netto finansposter		10 676	16 955
<b>109 369</b>	<b>65 100</b>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>50 957</b>	<b>139 886</b>
-7 796	-169	Skattekostnad	7	-15 464	-34 761
<b>101 574</b>	<b>64 930</b>	<b>Årsresultat</b>		<b>35 493</b>	<b>105 125</b>
		Herav minoritetens andel av resultat		3 518	11 860
		Herav majoritetens andel av resultat		31 975	93 265
		<b>Disponering og overføring</b>			
51 797	55 000	Avsatt utbytte			
28 203	0	Avsatt konsernbidrag			
0	0	Overført til (+) / fra (-) annen innskutt egenkapital			
21 574	9 930	Overført til (+) / fra (-) annen egenkapital			
<b>101 574</b>	<b>64 930</b>	<b>Sum disponering og overføring</b>			




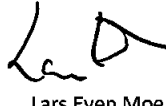
## UNION Gruppen Konsern

## Balanse

Morselskap		Beløp i NOK 1 000	Note	Konsern	
31.12.2021	31.12.2022			31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>					
96	164	Utsatt skattefordel	7	0	0
0	0	Goodwill	6	63 631	74 237
96	164	Sum immaterielle eiendeler		63 631	74 237
0	563	Anlegg under utførelse	6	563	0
1 325	272	Maskiner, inventar mv.	6	441	1 635
1 325	835	Sum varige driftsmidler		1 004	1 635
176 365	196 484	Investering i datterselskap	8	0	0
0	0	Investering i tilknyttede selskap	9	68	1 443
309	11 092	Investeringer i aksjer og andeler	10	64 607	53 062
0	0	Lån til foretak i samme konsern	11	0	0
3 136	524	Andre langsiktige fordringer	11	13 911	3 472
179 810	208 100	Sum finansielle anleggsmidler		78 586	57 977
<b>181 231</b>	<b>209 099</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>143 221</b>	<b>133 848</b>
5 533	5 176	Kundefordringer	11	7 469	29 318
96 389	53 069	Fordringer på selskap i samme konsern	11	0	0
7 355	565	Annen kortsiktig fordring	11	4 733	63 389
23 783	95 826	Bankinnskudd mv	12	124 284	123 457
<b>133 060</b>	<b>154 636</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>136 486</b>	<b>216 164</b>
<b>314 291</b>	<b>363 734</b>	<b>SUM EIENDELER</b>		<b>279 707</b>	<b>350 012</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
3 000	3 000	Aksjekapital	13	3 000	3 000
3 000	3 000	Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
117 664	127 594	Annen egenkapital		68 291	88 487
0	0	Minoritetens egenkapital		17 800	13 779
<b>120 664</b>	<b>130 594</b>	<b>Sum egenkapital</b>	14	<b>89 091</b>	<b>105 266</b>
0	0	Utsatt skatt	7	323	500
0	0	Sum avsetning for forpliktelser		323	500
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner		30 000	0
0	0	Annen langsiktig gjeld		10 815	5 316
0	0	Sum langsiktig gjeld	15	40 815	5 316
114	214	Leverandørgjeld	16	2 869	4 788
73	0	Betalbar skatt	7, 16	14 458	27 144
865	2 452	Skyldig offentlige avgifter	16	13 096	13 708
51 797	55 000	Utbytte	16	62 826	63 397
140 777	175 474	Annen kortsiktig gjeld	16	56 228	129 893
193 626	233 140	Sum kortsiktig gjeld		149 478	238 931
<b>193 626</b>	<b>233 140</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>190 616</b>	<b>244 746</b>
<b>314 291</b>	<b>363 734</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>279 707</b>	<b>350 012</b>

  
Øystein A. Landvik  
Styrets leder

Oslo, 29.03.2023  
  
Bjørn Henningsen  
Styremedlem

  
Lars Even Moe  
Styremedlem

  
Endre Folge  
Daglig leder



## UNION GRUPPEN KONSERN

## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Morselskap		Beløp i NOK 1 000	Konsern	
2021	2022		2022	2021
109 369	65 100	Resultat før skattekostnad	50 957	139 886
-96 355	-65 969	Inntektsført utbytte og konsernbidrag	-2 193	-11 889
-4 216	-1 541	Gevinst (-)/Tap (+) v/salg aksjer	-9 022	-5 647
2 181	1 166	Ordinære avskrivninger	12 046	12 989
0	0	Resultatendring tilknyttet selskap	-24	22
0	-73	Periodens betalte skatter	-27 144	-13 100
-1 053	357	Endring i kundefordringer	21 849	254
-2 268	101	Endring i leverandørgjeld	-1 919	-68
-5 342	9 378	Endring i andre tidsavgrensninger	54 028	-38 404
2 318	8 518	<b>A) Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	98 579	84 044
-162	-676	Ut- (-)/Innbetaling (+) ved kjøp/salg av driftsmidler	-810	-320
-7 760	-82	Utbetalinger ved kjøp, stiftelse aksjer i datterselskaper	0	0
-10 250	-22 725	Utbetalinger ved kapitalforhøyelse datterselskap	0	0
-622	-10 891	Utbetaling ved investering i aksjer, andeler mv.	-22 077	-13 703
6 863	4 292	Innbetaling ved salg aksjer datterselskap	0	0
7 200	45	Innbetaling ved salg aksjer, andeler mv.	0	7 821
17 601	70 171	Ut- (-)/Innbetaling (+) konsernmellomværende	0	0
0	0	Netto endring i kassekreditt	0	0
-1 550	2 612	Ut- (-)/Innbetaling (+) langsiktig fordring	-619	-1 397
0	0	Nye minoritetsinteresser	13 309	8 743
0	0	Avgang minoritet	-52	-7 760
11 318	42 746	<b>B) Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	-10 248	-6 616
36 300	73 097	Innbetalt utbytte	14 150	24 079
-50 000	-51 797	Utbetalt utbytte	-63 397	-59 000
0	0	Kapitalforhøyelse (+) /Kapitalnedsettelse (-)	0	0
0	0	Utbytte minoritet	-2 100	-1 582
0	36 157	Innbetalt konsernbidrag	0	0
0	-36 679	Utbetalt konsernbidrag	-36 157	0
0	0	Nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	0
0	0	Nedbetaling av gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
-13 700	20 779	<b>C) Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	-87 504	-36 503
-64	72 043	<b>Netto likviditetsendring gjennom perioden (A+B+C)</b>	827	40 924
23 847	23 783	Likviditetsbeholdning ved periodestart	123 457	82 533
23 783	95 826	Likviditetsbeholdning ved periodeslutt	124 284	123 457
-64	72 043	<b>Netto likviditetsendring gjennom perioden</b>	827	40 924

**Note 1 - Regnskapsprinsipper**

Selskapet ble stiftet 23. mars 2010. Konsernet ble etablert samme dato.

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

**Konsolideringsprinsipper**

Konsernregnskapet består av morselskapet og datterselskaper hvor morselskapet direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse. Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres. Datterselskaper elimineres ved at kostprisen på aksjer i morselskapet føres mot egenkapitalen i datterselskapet. Konsernkontiunitet er lagt til grunn ved etablering av konsernet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som erverves/utgår i løpet av året inkluderes/ekskluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås/opphever. Et datterselskap som er anskaffet med sikte på midlertidig eie og holdes i påvente av salg, utelates fra konsolideringen etter regnskapsloven §3-8, tredje ledd. Det samme gjelder for uvesentlige datterselskaper dersom utelatelsen ikke har betydning for å bedømme konsernets stilling og resultat.

**Datterselskap/Tilknyttet selskap**

Datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringene er vurdert til anskaffelseskost for aksjene, med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifallet har årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivninger ikke lenger er til stede.

**Inntekter**

Inntektsføring av salgsinntekter skjer for den periode hvor krav på vederlag oppstår. Tjenester inntektsføres etter hvert som tjenesten leveres. Ved salgsavtale hvor fremtidig hendelse er avgjørende for krav på vederlag, anses ikke inntekt opptjent før denne hendelsen har inntruffet.

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes. Utbytte og konsernbidrag på aksjer fra datterselskaper hvor UNION Gruppen AS har betydelig innflytelse på balansedagen og det er overveiende sannsynlig at utbytte vil bli utdelt, inntektsføres samme regnskapsår som det avsettes i det utdelende selskapet. Utbytter og konsernbidrag som overstiger andel av opptjent resultat i eierperioden regnskapsføres som reduksjon av aksjenes kostpris.

Gevinster ved salg av aksjer resultatføres på det tidspunkt risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet). Dersom det er usikkerhet om det samlede vederlagets endelige størrelse inntektsføres gevinsten med det beløp som anses mest sannsynlig.

**Klassifisering og vurdering av balanseposter**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år, 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 etableringstidspunktet. Anleggsmidler er eiendeler ment til varig eie eller bruk i virksomheten. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

**Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**Varige driftsmidler og goodwill**

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets antatte økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

**Valuta**

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på balansedagen. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden.



## UNION Gruppen AS

Noter 2022

### Note 1 - Regnskapsprinsipper, forts.

#### 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 regnskapskikk.

#### Pensjon

Konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Konsernets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov. Konsernet har kun innskuddsbaserte pensjonsordninger. De fremtidige pensjonsytelsene er hovedsaklig avhengig av antall opptjeningsår, lønn, samt løpende avkastning på innskuddsporteføljen

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Kontantstrømoppstilling

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

### Note 2 - Finansiell markedsrisiko

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

#### Markedsrisiko

Selskapet og konsernet 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, samt det avkastningskrav investorer legger til grunn ved kjøp av eiendom.

#### 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.

### Note 3 - Driftsinntekter

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
<b>Pr. virksomhetsområde</b>				
Honorarer syndikering, forvaltn., rådgivning eiendom	0	0	154 500	253 636
Honorarer eiendomsmegling	0	0	48 840	72 044
Konserninternt salg varer og tjenester	32 501	30 139	0	0
Konserninternt husleie	7 352	7 276	0	0
Andre inntekter	1 817	844	1 744	1 618
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>41 671</b>	<b>38 260</b>	<b>205 083</b>	<b>327 297</b>
<b>Geografisk fordeling</b>				
Norge	41 671	38 260	205 083	327 297
Øvrig verden	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>41 671</b>	<b>38 260</b>	<b>205 083</b>	<b>327 297</b>



UNION Gruppen AS

Noter 2022

Note 4 - Spesifikasjon av lønnskostnad

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
<b>Lønnskostnad</b>				
Lønn og bonus	-14 534	-13 770	-74 880	-117 886
Styrehonorar	0	0	-350	-350
Arbeidsgiveravgift	-2 377	-1 873	-14 909	-13 532
Finansskatt	0	0	-2 465	-2 228
Pensjonskostnader	-394	-361	-1 674	-2 092
Andre ytelser	-963	-75	-1 552	-125
Viderefakturert datterselskaper	4 750	5 165	0	0
<b>Sum</b>	<b>-13 518</b>	<b>-10 914</b>	<b>-95 830</b>	<b>-136 213</b>
Gjennomsnittlig antall årsverk	10	10	50	53
<b>Annen driftskostnad</b>				
Kostnad lokaler	-13 814	-12 933	-16 833	-15 225
Frømmede tjenester	-4 397	-4 101	-11 446	-8 006
Kontorkostnad, IT- og systemkostnader	-2 751	-2 667	-4 328	-3 846
Markedsføring, salgs- og representasjonskostnader	-3 301	-3 527	-5 407	-4 514
Forsikring	-1 864	-1 978	-2 040	-2 148
Andre kostnader	-1 474	-669	-4 543	-2 706
<b>Sum</b>	<b>-27 600</b>	<b>-25 875</b>	<b>-44 597</b>	<b>-36 445</b>

Note 5 - Ytelser til ledende personer, revisor m.v.

NOK 1000	Morselskap	
	2022	2021
<b>Lønnskostnader - Daglig leder</b>		
Lønn og bonus	-3 429	-1 272
Andre ytelser	-6	-55
Arbeidsgiveravgift	-484	-187
<b>Sum</b>	<b>-3 919</b>	<b>-1 514</b>

Ytelser til ledende personer

Daglig leder har vært ansatt siden 22. august 2022, og inngår i selskapets ordinære bonus- og pensjonsordning. Daglig leder har avtale om lønn i et halvt år etter fratreden fra sin stilling.

Morselskapet har ikke utbetalt honorar til styret. Styremedlemmer har ikke avtale om sluttvederlag, opsjoner eller lignende. Enkelte av morselskapets styremedlemmer har mottatt godtgjørelse for arbeid direkte av datterselskaper. Ut over dette deltar styremedlemmer i ordinære bonus- og pensjonsordninger for andre selskaper i konsernet, på lik linje med øvrige ansatte. Konsernets styrehonorar knytter seg til eksterne styremedlemmer i selskapets datterselskap.

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
<b>Kostnadsført honorar til revisor (eks mva)</b>				
Lovpålagt revisjon	-290	-237	-1 193	-991
Andre attestasjonstjenester	0	0	-106	-107
Andre tjenester utenfor revisjonen	-87	-82	-437	-439
<b>Sum</b>	<b>-377</b>	<b>-319</b>	<b>-1 736</b>	<b>-1 537</b>



## UNION Gruppen AS

Noter 2022

### Note 6 - Varige driftsmidler

NOK 1000	Anlegg under utførelse	Driftsløvsøre, inventar mv.	Goodwill	SUM
<b>Konsern</b>				
Anskaffelseskost pr. 01.01	0	12 373	201 499	213 872
Tilgang	563	247	0	810
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	563	12 619	201 499	214 682
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 31.12.	0	12 179	137 868	150 047
<b>Balansført verdi pr. 31.12</b>	<b>563</b>	<b>441</b>	<b>63 631</b>	<b>64 635</b>
Årets avskrivninger	0	-1 441	-10 605	-12 046
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Økonomisk levetid		3-5 år	10 år	

Goodwill er knyttet til erverv av aksjene i UNION Eiendoms kapital AS og UNION Norsk Næringsmegling AS. Goodwill vil være fullt avskrevet 31. desember 2028.

NOK 1000	Anlegg under utførelse	Driftsløvsøre, inventar mv.	SUM
<b>Mørselskap</b>			
Anskaffelseskost pr. 01.01	0	8 801	8 801
Tilgang	563	113	676
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	563	8 915	9 477
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 31.12.	0	8 642	8 642
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>563</b>	<b>272</b>	<b>835</b>
Årets avskrivninger	0	-1 166	-1 166
Årets nedskrivninger	0	0	0
Økonomisk levetid		3-5 år	

### Note 7 - Skatt

NOK 1000	Mørselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
<b>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt</b>				
Anleggsmidler	-1 041	-856	-790	-576
Omløpsmidler	0	0	0	-16
Skattepliktig aksjeutbytte (3%)	297	420	1 796	2 294
Avskåret rentefradrag til fremføring	0	0	-3 602	-3 602
Underskudd og godtgjørelse til fremføring	0	0	-21 201	-9 626
Sum midlertidige forskjeller	-744	-436	-23 798	-11 526
Midlertidige forskjeller som ikke inngår i utligningen	0	0	-24 988	-13 463
Grunnlag for beregning av utsatt skatt 22%	-744	-436	-855	-523
Grunnlag for beregning av utsatt skatt 25%	0	0	2 045	2 459
<b>Utsatt skatt/(Utsatt skattefordel)</b>	<b>-164</b>	<b>-96</b>	<b>323</b>	<b>500</b>
Fremkommer i balansen som:				
Utsatt skattefordel	-164	-96	0	0
Utsatt skatt	0	0	323	500
<b>Netto utsatt skatt/(utsatt skattefordel)</b>	<b>-164</b>	<b>-96</b>	<b>323</b>	<b>500</b>



## UNION Gruppen AS

Noter 2022

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
<b>Skatt består av følgende</b>				
Årets betalbare skatt	0	-73	-15 641	-27 144
For lite/For mye avsatt skatt tidligere år m.m.	0	0	0	23
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	-237	-8 069	0	-7 955
Endring utsatt skatt/skattefordel - kjøpte selskap	0	0	0	0
Endring utsatt skatt/(utsatt skattefordel)	68	347	177	314
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-169</b>	<b>-7 796</b>	<b>-15 464</b>	<b>-34 761</b>

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
<b>Avstemming mellom regnskapsmessig og skattemessig resultat</b>				
Ordinært resultat før skattekostnad	65 100	109 369	50 957	139 886
Inntektsført konsernbidrag	0	0	0	0
Inntektsført utbytte	-63 863	-70 467	-1 951	-11 887
Tilbakeføring 3% netto skattefrie inntekter (Gevinst)/Tap salg aksjer	814	1 064	59	1 238
Permanente forskjeller	-1 265	188	-8 253	475
Midlertidige forskjeller	308	1 072	519	686
<b>Sum skattegrunnlag før konsernbidrag</b>	<b>1 077</b>	<b>37 011</b>	<b>32 246</b>	<b>127 963</b>
Mottatt/(Avgitt) konsernbidrag	-1 077	-36 679	0	-31 623
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>333</b>	<b>32 246</b>	<b>96 340</b>
Betalbar skatt (22%)	0	-73	-12 766	-6 348
Betalbar skatt finansskatt (25%)	0	0	-1 692	-20 796
<b>Betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>-73</b>	<b>-14 458</b>	<b>-27 144</b>

NOK 1000	Konsern	
	2022	2021
<b>Avstemming skattekostnad i konsernregnskapet</b>		
Resultat før skattekostnad	50 957	139 886
Skattekostnad	-15 464	-34 761
Effektiv skattsats	30 %	25 %
Beregnet skattekostnad basert på 22%	-11 211	-30 775
Skatteeffekt av permanente forskjeller og avskrivning goodwill	4 231	2 774
Andre forskjeller (underskudd til fremføring og endring midlertidig forskjell)	-8 484	-6 760
<b>Total skattekostnad</b>	<b>-15 464</b>	<b>-34 761</b>



## UNION Gruppen AS

Noter 2022

### Note 8 - Investering i datterselskap

Eiet av morselskapet direkte	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Stemmeandel /eierandel	Bokført verdi
UNION Norsk Næringsmegling AS	23.03.2010	Oslo	70,00 %	70 929
UREF II Sponsor AS	09.02.2016	Oslo	85,00 %	41 190
UREF III Sponsor AS	19.12.2018	Oslo	82,85 %	27 795
UNION Eiendoms kapital AS	13.06.2017	Oslo	93,00 %	25 818
UCP Sponsor AS	19.12.2018	Oslo	82,25 %	14 464
UREF IV Sponsor AS	17.01.2022	Oslo	83,15 %	8 329
UNION Residential Development Management AS	02.03.2022	Oslo	50,10 %	4 029
URD Sponsor AS	28.03.2022	Oslo	50,10 %	2 004
NLAS Holding AS	12.06.2017	Oslo	97,00 %	1 133
Fond I Holding AS	28.11.2017	Oslo	100,00 %	445
UNION Capital AS	23.03.2010	Oslo	100,00 %	156
Norsk Næringsmegling AS	23.03.2010	Oslo	100,00 %	144
UNION Corporate AS	26.11.2018	Oslo	100,00 %	48
<b>Sum investering i datterselskap</b>				<b>196 484</b>

### Note 9 - Investering i tilknyttede selskap

NOK 1000	Eier- andel	Forretnings- kontor	EK 31.12.2021	Bokført verdi 01.01	Resultat 2022	Bokført verdi 31.12
<b>Konsern</b>						
<b>Selskapets navn</b>						
Campus Living AS	50,0 %	Oslo	89	45	24	68
Novaform Øst AS	49,0 %	Oslo	1 406	1 443	-1 443	0
<b>Sum investering i tilknyttede selskap</b>			<b>1 495</b>	<b>1 488</b>	<b>-1 419</b>	<b>68</b>

Investeringen i Novaform Øst ble gjennomført i mars 2020 gjennom en rettet emisjon. Selskapet ble solgt 12. september 2022.  
Investeringen i Campus Living AS ble gjennomført 1. januar 2022.



## UNION Gruppen AS

Noter 2022

### Note 10 - Investering i aksjer og andeler

NOK 1000	Forretnings- kontor	Indirekte eierandel	Bokført verdi
<b>Mørselskap</b>			
<b>Selskapets navn</b>			
Novaform Gruppen AS	Sandnes	13,8 %	9 554
UG Nystiftet 11 AS	Oslo	100 %	822
UNION Investeringsselskap II AS	Oslo	< 10%	369
UNION Investeringsselskap AS	Oslo	< 10%	241
UNION Investeringsselskap III AS	Oslo	< 10%	36
UNION Investeringsselskap IV AS	Oslo	< 10%	40
UNION Residential Development AS	Oslo	100 %	30
<b>Sum investering i aksjer og andeler</b>			<b>11 092</b>

NOK 1000	Forretnings- kontor	Indirekte eierandel	Bokført verdi
<b>Konsern</b>			
<b>Selskapets navn</b>			
UNION Real Estate Fund III Holding AS	Oslo	< 10%	26 697
UNION Core Plus Fund I Holding AS	Oslo	< 10%	12 019
Novaform Gruppen AS	Sandnes	13,8 %	9 554
UNION Real Estate Fund II Holding AS	Oslo	< 10%	5 420
UNION Real Estate Fund IV Holding AS	Oslo	< 10%	3 976
Frost Co Investor AS	Oslo	< 10%	1 981
UNION Core Plus Fund I Holding AS	Oslo	< 10%	1 913
UG Nystiftet 11 AS	Oslo	100,0 %	822
Frost Co Investor II AS	Oslo	< 10%	525
Pilestredet 35 Holding AS	Oslo	< 10%	380
UNION Investeringsselskap II AS	Oslo	< 10%	369
UNION Investeringsselskap AS	Oslo	< 10%	241
UNION Real Estate Fund III S.å.r.l. (GP)	Luxembourg	< 10%	132
UNION Real Estate Fund II S.å.r.l. (GP)	Luxembourg	< 10%	126
UNION Real Estate Fund IV S.å.r.l. (GP)	Luxembourg	< 10%	119
Andeler Limited Partnership UREF II	Jersey	< 10%	92
UNION Drift Core AS*	Oslo	93,0 %	62
UNION Investeringsselskap IV AS	Oslo	< 10%	40
UNION Investeringsselskap III AS	Oslo	< 10%	36
UNION Residential Development AS	Oslo	100,0 %	30
Goldcup 32070 AB	Sundsvall	100,0 %	24
UNION Drift Core Plus AS*	Oslo	93,0 %	22
UNION Drift UREF III AS*	Oslo	93,0 %	10
UNION Core Plus Fund I AS	Oslo	< 10%	10
Andeler Limited Partnership UREF	Jersey	< 10%	8
<b>Sum investering i aksjer og andeler</b>			<b>64 607</b>

Markedsverdi på aksjer og andeler er vurdert til ikke å være lavere enn bokført verdi. UNION Residential Development AS, UG Nystiftet 11 AS, og Goldcup 32070 AB er datterselskap som er unntatt fra konsolideringen da eierandelen er anskaffet med sikte på midlertidig eie, og holdes i påvente av salg.

Driftsselskapene UNION Drift Core AS, UNION Drift Core Plus AS og UNION Drift UREF III AS konsolideres ikke. Selskapene er unntatt fra konsolideringen da selskapene ikke har betydning for å bedømme konsernets stilling og resultat jfr regnskapsloven § 3-8.

Aksjeposten i Novaform Gruppen AS ble ervervet ultimo desember 2022, og er regnskapsmessig vurdert etter kostmetoden i selskaps- og konsernregnskapet.



## UNION Gruppen AS

Noter 2022

Datterselskaper eiet indirekte	Forretnings- kontor	Stemmeandel/ Indir. eierandel
Fond I AS	Oslo	100,0 %
UNION Drift UREF AS*	Oslo	93,0 %
UNION Eiendomskapital Core AS	Oslo	83,8 %
UNION Eiendomskapital Lux AS	Oslo	93,0 %
UNION Eiendomskapital Prosjektfinans AS	Oslo	93,0 %
UNION Eiendomskapital SEF AS	Oslo	93,0 %
UNION Eiendomskapital UEN AS	Oslo	93,0 %
UNION Eiendomskapital UREF AS	Oslo	93,0 %
UNION Management AS	Oslo	93,0 %

\* For driftsselskapet UNION Drift UREF AS konsolideres kun selskapenes balanse. Selskapene er utelatt fra konsolideringen da selskapene ikke har betydning for å bedømme konsernets stilling og resultat jfr regnskapsloven § 3-8.

### Note 11 - Fordringer

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
<b>Kortsiktige fordringer</b>				
Kundefordringer	5 176	5 533	7 469	29 318
Fordringer på selskap i samme konsern	2 348	36 192	0	0
Utbytte	50 721	60 197	0	0
Påløpne inntekter	0	0	1 549	148
Forskuddsbetalte kostnader	552	6 447	618	5 840
Til gode merverdiavgift	0	694	398	981
Påløpt suksesshonorar	0	0	0	51 559
Andre kortsiktige fordringer	13	214	2 167	4 813
<b>Sum</b>	<b>58 810</b>	<b>109 277</b>	<b>12 202</b>	<b>92 660</b>

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
<b>Langsiktige fordringer</b>				
Langsiktig lån til foretak i samme konsern	0	0	0	0
Lån til tilknyttet selskap	0	0	0	0
Konvertibelt lån	0	0	0	0
Selgerkreditt	0	0	1 062	0
Lån/Mellomværende nærstående parter	524	3 136	12 849	3 472
<b>Sum</b>	<b>524</b>	<b>3 136</b>	<b>13 911</b>	<b>3 472</b>

Selgerkreditt på kr 1,1 mill er til Pre AS som eier 4% av aksjene i UNION Eiendomskapital AS. Pre AS er 100% eid av Pål Bolstad som er ansatt i UNION Eiendomskapital UREF AS.

Lån/Mellomværende nærstående parter er til selskapene UNION Real Estate Fund Holding AS, UNION Investeringselskap III AS, og UNION Investeringselskap V AS. Videre er det utlån til Pre AS og Theosole Invest AS. Pre AS er 100% eid av Pål Bolstad som er ansatt i UNION Eiendomskapital UREF AS, et datterselskap av UNION Gruppen AS. Theosole Invest AS er 100% eid av Anders Pedersen som er ansatt i UNION Eiendomskapital Core AS, et datterselskap av UNION Gruppen AS.



## UNION Gruppen AS

Noter 2022

### Note 12 - Klientmidler og bundne bankinnskudd

#### Klientmidler

Konsernet oppbevarer klientmidler på egne bankkonti. Disse utgjør kr 0 mill pr. 31.12.2022. Klientmidler og klientansvar er i henhold til god regnskapsskikk ikke vist i regnskapet.

#### Skattetrekk

Av konsernets bankinnskudd pr 31.12.2022 er kr 6,0 mill bundet til fordel for skyldig skattetrekk.

### Note 13 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Aksjekapital pr. 31.12.2022	600	kr. 5.000,00	kr. 3.000.000

Aksjonærer pr. 31.12.2022	Antall aksjer	Eierandel	Tilknytning
UFO Holding AS	495	82,50 %	Eid av styrets medlemmer
Amborg AS	60	10,00 %	Daglig leder
Chianti Invest AS	45	7,50 %	Hroar Nilsen
<b>Sum antall aksjer</b>	<b>600</b>	<b>100,00 %</b>	

### Note 14 - Egenkapitalbevegelse

NOK 1000	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
<b>Mørselskap</b>					
Egenkapital pr. 01.01.2022	3 000	0	0	117 664	120 664
Årsresultat	0	0	0	64 930	64 930
Utbytte	0	0	0	-55 000	-55 000
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>3 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>127 594</b>	<b>130 594</b>

NOK 1000	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
<b>Konsern</b>					
Egenkapital pr. 01.01.2022	3 000	0	0	102 266	105 266
Årsresultat	0	0	0	35 493	35 493
Utbytte	0	0	0	-55 000	-55 000
Utbytte til minoriteter	0	0	0	-9 926	-9 926
Tilgang/(Avgang) minoriteter	0	0	0	13 258	13 258
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>3 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>86 091</b>	<b>89 091</b>

NOK 1000	Majoritet	Minoritet	Sum egenkapital
<b>Konsern</b>			
Egenkapital pr. 01.01.2022	91 487	13 779	105 266
Årsresultat	31 975	3 518	35 493
Utbytte	-55 000	-9 926	-64 926
Tilgang/(Avgang) minoriteter	2 829	10 429	13 258
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>71 291</b>	<b>17 800</b>	<b>89 091</b>



## UNION Gruppen AS

Noter 2022

### Note 15 - Gjeld og pantstillelser

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
<b>Gjeld</b>				
Gjeld til bank- og kredittinstitusjoner	0	0	30 000	0
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0	10 815	5 316
<b>Sum gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40 815</b>	<b>5 316</b>
<b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>				
Kundefordringer	5 176	5 533	7 469	29 318
Driftstilbehør	835	1 325	1 004	1 635
<b>Sum bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>6 011</b>	<b>6 858</b>	<b>8 473</b>	<b>30 953</b>

Gjeldsbrevlån i UREF IV Sponsor AS på MNOK 30 med løpetid på 5 år forfaller i sin helhet i desember 2027, og er regnskapsmessig klassifisert som annen langsiktig gjeld. UNION Gruppen AS sine aksjer i UREF IV Sponsor AS er pantsatt til fordel for gjelden i DNB. I tillegg er mellomværende i UREF IV Sponsor AS pantsatt til fordel for gjeld i DNB, samt at det er stilt selvskyldnerkausjon pålydende MNOK 30 fra morselskapet UFO Holding AS.

Gjeldsbrevlån i UREF III Sponsor AS fra Credit Suisse med løpetid 3 år forfaller i sin helhet i mars 2024, og er regnskapsmessig klassifisert som annen langsiktig gjeld.

UNION Gruppen AS har for kassekredittavtale stilt førsteprioritets aksjepant i UNION Eiendomskapital UREF AS og UNION Eiendomskapital Core AS pålydende MNOK 45.

UNION Gruppen AS og datterselskapene har for kassekredittavtale stilt førsteprioritets factoringpant jfr panteloven § 4-10 pålydende MNOK 45. UNION Gruppen har stilt førsteprioritetspant i enkle pengekrav i låneavtale mellom UNION Gruppen AS og morselskapet UFO Holding AS.

UNION Gruppen AS har stilt husleiegaranti for UNION Eiendomskapital AS på inntil MNOK 1.  
UNION Gruppen AS har avgitt kausjonserklæring for UNION Eiendomskapital AS på inntil MNOK 0,4.  
UNION Eiendomskapital AS har avgitt garantistillelse/selvskyldnergaranti for leieavtalen på Valle tilsvarende 6 mnd leie.

### Note 16 - Kortsiktig gjeld

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
Leverandørgjeld	214	114	2 869	4 788
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	0
Betalbar skatt	0	73	14 458	27 144
Skyldige offentlige avgifter	2 452	865	13 096	13 708
Skyldig lønn og feriepenger	6 816	6 854	53 151	85 125
Forskuddsbetalte inntekter	0	0	0	0
Påløpne kostnader	254	54	2 078	2 809
Klientmidler	0	0	0	0
Skyldig konsernbidrag og annen konsernintern gjeld	81	36 679	0	36 157
Utbytte	55 000	51 797	62 826	63 397
Gjeld til datterselskaper - konsernkonto	167 327	97 190	0	0
Kassekreditt	0	0	0	0
Annen kortsiktig gjeld	997	0	999	5 801
<b>Sum</b>	<b>233 140</b>	<b>193 626</b>	<b>149 478</b>	<b>238 931</b>

I forbindelse med konsernkontoordningen UNION Gruppen AS er en del av, har morselskapet en gjeld til datterselskaper på kr 167,3 mill. Dette har tidligere regnskapsmessig blitt presentert netto.



## UNION Gruppen AS

Noter 2022

### Note 17 - Garantiforpliktelser

Selskaper i konsernet har i forbindelse med salg av eiendeler avgitt generelle ordinære selgergarantier. Det er ikke avsatt for slike garantier i regnskapet, ettersom de ikke anses for tapsutsatte på balansedagen.

### Note 18 - Transaksjoner med nærstående parter

Konserninterne lån løper til markedsmessige betingelser.

UNION Gruppen AS har i 2022 solgt varer og tjenester til datter- og søsterselskaper. Tjenesteytingen er basert på markedsmessige vilkår.

UNION Gruppen AS fremtleier kontorlokaler i eiendommen Bolette Brygge 1 til datter- og søsterselskaper. Fremtleien er basert på markedsmessige vilkår. Andre tjenester mellom konsernselskaper/nærstående parter er basert på markedsmessige vilkår.

UNION Gruppen AS selger aksjer i datterselskapene UCP Sponsor AS, UREF II Sponsor AS, UREF III Sponsor AS, og UREF IV Sponsor AS. Transaksjonene skjer med selskap eid av ansatte i UNION Eiendomskapital UREF AS. Aksjetransaksjonene er gjort på markedsmessige vilkår, og i tråd med Aksjonæravtaler for aksjeeie i de respektive selskap.

UFO Holding AS kjøper jfr aksjekjøpsavtale 23. april 2021 ytterligere 2,33% av aksjene i UNION Gruppen AS fra Chianti Invest AS for en kjøpesum på kr 5,6 mill. Overlevering av aksjene fant sted 7. april 2022. Chianti Invest AS er 100% eid av Hroar Nilsen som er ansatt i UNION Eiendomskapital UREF AS. Aksjekjøpet er gjort på markedsmessige vilkår, og i tråd med Aksjonæravtaler for aksjeeie i selskapet.

UFO Holding AS selger jfr aksjesalgavtale 22. august 2022 10% av aksjene i UNION Gruppen AS til Amborg AS for en salgssum på kr 23,2 mill. Amborg AS er 100% eid av Endre Folge som er ansatt i UNION Gruppen AS. Aksjesalget er gjort på markedsmessige vilkår, og i tråd med Aksjonæravtaler for aksjeeie i selskapet.

UNION Eiendomskapital AS kjøper jfr aksjekjøpsavtale 22. september 2022 15% av aksjene i UNION Project Management AS fra Røbech Invest AS. Røbech Invest AS er 100% eid av Erik Røbech som var ansatt i UNION Project Management AS. Aksjekjøpet er gjort på markedsmessige vilkår.

### Note 19 - Fortsatt drift

Det er under avleggelse av årsregnskapet ikke avdekket spesielle forhold. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede, og legger det til grunn for sin virksomhet.



Til generalforsamlingen i UNION Gruppen 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

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

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for UNION Gruppen AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 64 930 000 og et overskudd i konsernregnskapet på NOK 35 493 000 . Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 kontantstrømpoppstilling 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.

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/sa a member of Den norske Revisorforening

Pernico document key: SUPHT-UBEG-15Z3C-7ZEG4-TAZM0-N15X5



Revisors beretning 2022 for UNION Gruppen AS

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

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

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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 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 document key: SUPHT-UBEGJ-15Z3C-72EG4-TAZM0-N1SX5



## 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 16:25:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5UPHT-LIBE6J-1SZ3C-72E6A-TAZM0-N1SX5

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](mailto: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>