



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

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:	Terje Holsing
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	23.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		40 555 000	3 057 000
Sum inntekter		40 555 000	3 057 000
Kostnader			
Innkjøp av tjenester		0	17 000
Lønnskostnad	5,6	15 824 000	227 000
Avskrivning/Nedskrivning	7	1 079 000	800 000
Annen driftskostnad	6	22 782 000	2 151 000
Sum kostnader		39 685 000	3 195 000
Driftsresultat		870 000	-138 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Utbytte og inntekt inv. i datterselskap		88 598 000	27 898 000
Annen renteinntekt		1 230 000	1 725 000
Annen finansinntekt		0	3 789 000
Sum finansinntekter		89 828 000	33 412 000
Annen rentekostnad		2 494 000	3 780 000
Annen finanskostnad		166 000	19 841 000
Sum finanskostnader		2 660 000	23 621 000
Netto finans		87 168 000	9 791 000
Ordinært resultat før skattekostnad		88 038 000	9 653 000
Skattekostnad	10	257 000	2 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		87 781 000	9 651 000
Årsresultat		87 781 000	9 651 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		50 000 000	0
Tilleggsutbytte		3 872 000	72 330 000
Overført fra annen innskutt egenkapital		0	-27 000 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overført fra overkurs		0	-622 000
Overført til/fra annen egenkapital		33 909 000	-35 055 000
Sum overføringer og disponeringer		87 781 000	9 653 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10	0	0
Goodwill	7	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Maskiner, inventar mv.	7,9	3 343 000	3 117 000
Sum varige driftsmidler		3 343 000	3 117 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	171 295 000	161 248 000
Lån til foretak i samme konsern	13	0	300 000
Investeringer i tilknyttet selskap	17	0	0
Investering i aksjer og andeler	18	2 093 000	2 082 000
Andre langsiktige fordringer	13	1 586 000	1 440 000
Sum finansielle anleggsmidler		174 974 000	165 070 000
Sum anleggsmidler		178 317 000	168 187 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	13	4 480 000	4 232 000
Fordringer på selskap i samme konsern	13	30 920 000	5 953 000
Andre kortsiktige fordringer	13	436 000	557 000
Sum fordringer		35 836 000	10 742 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd mv	11	546 000	601 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		546 000	601 000
Sum omløpsmidler		36 382 000	11 343 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EIENDELER		214 699 000	179 530 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	16	3 000 000	3 000 000
Overkurs		0	0
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		3 000 000	3 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		96 090 000	62 181 000
Sum opptjent egenkapital		96 090 000	62 181 000
Sum egenkapital	12	99 090 000	65 181 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	251 000	0
Sum avsetninger for forpliktelser		251 000	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	0
Annen langsiktig gjeld		6 617 000	13 257 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 617 000	13 257 000
Sum langsiktig gjeld		6 868 000	13 257 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 382 000	1 104 000
Betalbar skatt	10	0	0
Skyldig offentlige avgifter		25 000	2 448 000
Utbytte		50 000 000	27 330 000
Annen kortsiktig gjeld	9	56 334 000	70 209 000
Sum kortsiktig gjeld		108 741 000	101 091 000
Sum gjeld		115 609 000	114 348 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		214 699 000	179 529 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		219 258 000	188 549 000
Sum inntekter	4	219 258 000	188 549 000
Kostnader			
Innkjøp av tjenester		12 892 000	12 174 000
Lønnskostnad	5,6	116 968 000	94 426 000
Avskrivning/Nedskrivning	7	11 784 000	11 406 000
Annen driftskostnad	6	34 724 000	37 071 000
Sum kostnader		176 368 000	155 077 000
Driftsresultat		42 890 000	33 472 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Utbytte og inntekt inv. i datterselskap		45 969 000	2 069 000
Annen renteinntekt		2 140 000	3 373 000
Annen finansinntekt		2 000	1 729 000
Sum finansinntekter		48 111 000	7 171 000
Annen rentekostnad		2 334 000	3 815 000
Annen finanskostnad		286 000	1 770 000
Sum finanskostnader		2 620 000	5 585 000
Netto finans		45 491 000	1 586 000
Ordinært resultat før skattekostnad		88 381 000	35 058 000
Skattekostnad	10	11 533 000	10 746 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		76 848 000	24 312 000
Årsresultat		76 848 000	24 312 000
Minoritetsinteresser		13 362 000	5 634 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		63 486 000	18 678 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10	0	49 000
Goodwill	7	84 842 000	95 447 000
Sum immaterielle eiendeler		84 842 000	95 496 000
Varige driftsmidler			
Maskiner, inventar mv.	7,9	3 699 000	3 117 000
Sum varige driftsmidler		3 699 000	3 117 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	0	0
Lån til foretak i samme konsern	13	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	17	715 000	0
Investering i aksjer og andeler	18	54 472 000	36 817 000
Andre langsiktige fordringer	13	2 075 000	1 440 000
Sum finansielle anleggsmidler		57 262 000	38 257 000
Sum anleggsmidler		145 803 000	136 870 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9,13	29 572 000	26 063 000
Fordringer på selskap i samme konsern	13	0	85 000
Annen kortsiktig fordring	13	5 880 000	17 255 000
Sum fordringer		35 452 000	43 403 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd mv	11	82 533 000	29 369 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		82 533 000	29 369 000
Sum omløpsmidler		117 985 000	72 772 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EIENDELER		263 788 000	209 642 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	16	3 000 000	3 000 000
Overkurs		0	0
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		3 000 000	3 000 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		73 366 000	63 425 000
Sum opptjent egenkapital		73 366 000	63 425 000

Minoritetsinteresser		15 974 000	14 793 000
----------------------	--	------------	------------

Sum egenkapital	12	92 340 000	81 218 000
------------------------	----	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	10	928 000	0
Sum avsetninger for forpliktelser		928 000	0

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0

Sum langsiktig gjeld		928 000	0
-----------------------------	--	----------------	----------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		4 856 000	7 152 000
Betalbar skatt	10	13 124 000	13 300 000
Skyldig offentlige avgifter		17 803 000	14 402 000
Utbytte		59 000 000	28 062 000
Annen kortsiktig gjeld	9	75 736 000	65 508 000
Sum kortsiktig gjeld		170 519 000	128 424 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum gjeld		171 447 000	128 424 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		263 787 000	209 642 000



RSM Norge AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr:982 316 588 MVA

T +47 23 1142 00
F +47 23 1142 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i UNION Gruppen AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert UNION Gruppen AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 87 781 000 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 76 848 000. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31.12.2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31.12.2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til UNION Gruppen AS per 31.12.2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet UNION Gruppen AS per 31.12.2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

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 Dokumentnøkket: K3EEO-DKPF6-IZ3AO-45P6i-SKZ2H-MPA2B



Revisors beretning 2020 for UNION Gruppen AS



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 på tilbørlig måte å 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 23.03.2021
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkket: K3EEO-DKPFE-IZ3AO-45P6i-SKZ2H-MPA2B



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: 88.89.xxx.xxx

2021-03-23 18:09:28Z



Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 88.89.xxx.xxx

2021-03-23 18:09:28Z



Penneo Dokumentnøkkel: K3EEO-DKPFELZ3AO-45P6i-SKJ2H-MPA2B

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



UNION Gruppen Konsern

Regnskap pr. 31.12.20



UNION Gruppen AS

Årsberetning 2020

Morselskap og konsern

Virksomhetens art

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

Utvikling i resultat og stilling i morselskapet og konsernet

UNION Gruppen AS fikk i 2020 et driftsresultat på kr 0,9 mill (kr -0,1 mill), mens konsernet fikk et driftsresultat på kr 42,9 mill (kr 33,5 mill).

Resultat før skatt pr 31.12.2020 ble kr 88,0 mill (kr 9,7 mill) for morselskapet, og for konsernet kr 88,4 mill (kr 35,1 mill). Årsresultatet endte i 2020 med et overskudd på kr 87,8 mill (kr 9,7 mill) for morselskapet og med kr 76,8 mill (kr 24,3 mill) for konsernet.

Styret foreslår å disponere årets resultat som følger:

Tilleggsutbytte	NOK 3 871 750
Utbytte	NOK 50 000 000
Overført til annen egenkapital	NOK 33 908 902

Selskapets likvide midler er plassert i bank og vurderes å ha lav risiko.

Pr 31.12.2020 hadde konsernet en bankbeholdning kr 82,5 mill (kr 29,4 mill).

I forbindelse med konsernkontoordningen selskapet er en del av, har UNION Gruppen AS pr 31.12.2020 en gjeld til datterselskaper på kr 48,3 mil. (kr 18,0 mill).

Egenkapitalen pr 31.12.20 var kr 99,1 mill (kr 65,2 mill) i morselskapet, og kr 92,3 mill (kr 81,2 mill) i konsernet, noe som gir en egenkapitalprosent på 46,2% (36,3%) for morselskapet, og 35,0% (38,7%) for konsernet.

Koronautbruddet er en hendelse som kan påvirke aktiviteten i konsernet. Styret har gjort en risikovurdering av selskapets virksomhet på bakgrunn av samfunnspåvirkninger som følge av Covid 19. Det anses som en reell risiko at virksomheten indirekte kan bli negativt påvirket som en følge av lavere aktivitetsnivå i utleie- og transaksjonsmarkedet, likviditetsutfordringer hos leietakere i eiendomsselskapene som er eid av de alternative investeringsfondene som er under forvaltning, negativ endring av virkelig verdi på eiendommene og eventuelle konkurser hos leverandører og samarbeidspartnere mv.

Det er på tidspunkt for godkjenning av regnskapet ikke observert noen konkrete vesentlige negative konsekvenser for virksomheten. Selskapet og konsernet har tilfredsstillende likviditet og vurderer at det pr. dato for signering av balansen ikke er vesentlig større risiko for fortsatt drift enn normalt.



UNION Gruppen AS

Årsberetning 2020

Morselskap og konsern

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 i selskapet er langsiktig positiv til eiendomsmarkedet, til tross for den nåværende situasjonen. Styret legger til grunn at avkastningsprognosene for eiendomsmarkedet og eiendomsmarkedet i Norge vil reetablere seg, og på noe sikt fortsette å gi en konkurransedyktig avkastning i årene som kommer. 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 i konsernet.

Konsernet har gjennom 2020 videreført et godt grunnlag for virksomheten, og tar fortsatt sikte på å etablere nye eiendomsfond, og forventer således en langsiktig positiv utvikling for selskapets virksomhet.

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

Andre forhold

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 har vært under 2 %. Det har ikke vært skader eller ulykker på arbeidsplassen, verken for selskapet eller konsernet.

I konsernet er det totalt ansatt 54 hvorav 14 kvinner og 40 menn. Selskapet har 12 ansatte hvorav 8 kvinner og 4 menn. Styret består av 3 menn. Styrets vurdering er at selskapet ikke diskriminerer verken på grunnlag av kjønn, etnisitet eller andre faktorer.

Selskapet har ingen særskilte forsknings- og utviklingsaktiviteter. Selskapets og konsernets virksomhet er ikke av en slik karakter at det forurenser det ytre miljø.



UNION Gruppen AS

Årsberetning 2020

Morselskap og konsern

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, og etter styrets vurdering er denne forutsetningen til stede. Styrets vurdering er at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av UNION Gruppen AS' eiendeler og gjeld, og finansielle stilling og resultat.

Oslo, 23. mars 2021

Lars Even Moe
Styremedlem

Bjørn Henningsen
Styrets leder

Øystein A. Landvik
Styremedlem
Daglig leder



UNION Gruppen Konsern

Resultatregnskap

Morselskap				Konsern	
01.01.19	01.01.20			01.01.20	01.01.19
- 31.12.19	- 31.12.20	Beløp i NOK 1 000	Note	- 31.12.20	- 31.12.19
3 057	40 555	Salgsinntekt		219 258	188 549
3 057	40 555	Sum driftsinntekt	4	219 258	188 549
-17	0	Innkjøp av tjenester		-12 892	-12 174
-227	-15 824	Lønnskostnad	5, 6	-116 968	-94 426
-800	-1 079	Avskrivning/Nedskrivning	7	-11 784	-11 406
-2 151	-22 782	Annen driftskostnad	6	-34 724	-37 071
-3 195	-39 685	Sum driftskostnad		-176 368	-155 076
-138	870	Driftsresultat		42 890	33 472
27 898	88 598	Utbytte og inntekt inv. i datterselskap		45 969	2 069
1 725	1 230	Annen renteinntekt		2 140	3 373
3 789	0	Annen finansinntekt		2	1 729
-3 780	-2 494	Annen rentekostnad		-2 334	-3 815
-19 841	-166	Annen finanskostnad		-286	-1 770
9 792	87 167	Netto finansposter		45 491	1 586
9 654	88 037	Ordinært resultat før skattekostnad		88 381	35 058
-2	-257	Skattekostnad	10	-11 533	-10 746
9 652	87 781	Årsresultat		76 848	24 312
		Herav minoritetens andel av resultat		13 362	5 634
		Herav majoritetens andel av resultat		63 486	18 679
		Disponering og overføring			
72 330	3 872	Tilleggsutbytte			
0	50 000	Avsatt utbytte			
-27 000	0	Overført til (+) / fra (-) annen innskutt egenkapital			
-622	0	Overført til (+) / fra (-) overkurs			
-35 055	33 909	Overført til (+) / fra (-) annen egenkapital			
9 652	87 781	Sum disponering og overføring			

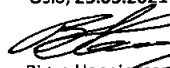


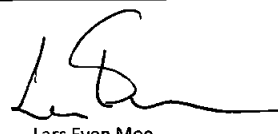
UNION Gruppen Konsern

Balanse

Morselskap		Beløp i NOK 1 000	Note	Konsern	
31.12.2019	31.12.2020			31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER					
0	0	Utsatt skattefordel	10	0	49
0	0	Goodwill	7	84 842	95 447
0	0	Sum immaterielle eiendeler		84 842	95 496
3 117	3 343	Maskiner, inventar mv.	7, 9	3 699	3 117
3 117	3 343	Sum varige driftsmidler		3 699	3 117
161 248	171 295	Investering i datterselskap	8	0	0
0	0	Investering i tilknyttede selskap	17	715	0
2 082	2 093	Investeringer i aksjer og andeler	18	54 472	36 817
300	0	Lån til foretak i samme konsern	13	0	0
1 440	1 586	Andre langsiktige fordringer	13	2 075	1 440
165 070	174 974	Sum finansielle anleggsmidler		57 262	38 257
168 188	178 317	Sum anleggsmidler		145 803	136 870
4 232	4 480	Kundefordringer	9, 13	29 572	26 063
5 953	30 920	Fordringer på selskap i samme konsern	13	0	85
557	436	Annen kortsiktig fordring	13	5 880	17 255
601	546	Bankinnskudd mv	11	82 533	29 369
11 342	36 382	Sum omløpsmidler		117 985	72 771
179 530	214 699	SUM EIENDELER		263 787	209 641
EGENKAPITAL OG GJELD					
3 000	3 000	Aksjekapital	16	3 000	3 000
0	0	Overkurs		0	0
0	0	Annen innskutt egenkapital		0	0
3 000	3 000	Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
62 181	96 090	Annen egenkapital		73 366	63 425
0	0	Minoritetens egenkapital		15 974	14 793
65 181	99 090	Sum egenkapital	12	92 340	81 218
0	251	Utsatt skatt	10	928	0
0	251	Sum avsetning for forpliktelser		928	0
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner		0	0
13 257	6 617	Annen langsiktig gjeld		0	0
13 257	6 617	Sum langsiktig gjeld	9	0	0
1 104	2 382	Leverandørgjeld		4 856	7 152
0	0	Betalbar skatt	10	13 124	13 300
2 448	25	Skyldig offentlige avgifter		17 803	14 402
27 330	50 000	Utbytte		59 000	28 062
70 209	56 334	Annen kortsiktig gjeld	9	75 736	65 508
101 092	108 741	Sum kortsiktig gjeld	14	170 519	128 423
114 349	115 609	Sum gjeld		171 447	128 423
179 530	214 699	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		263 787	209 641


Svein A. Landvik
Daglig leder/
Styremedlem

Oslo, 23.03.2021

Bjørn Henningsen
Styreleder


Lars Even Moe
Styremedlem



UNION GRUPPEN KONSERN

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Morselskap		Beløp i NOK 1 000	Konsern	
2019	2020		2020	2019
9 654	88 037	Resultat før skattekostnad	88 381	35 058
-27 898	-88 598	Inntektsført utbytte	-45 969	-2 069
16 036	91	Gevinst (-)/Tap (+) v/salg aksjer	0	-1 709
800	1 079	Ordinære avskrivninger	11 784	11 406
0	0	Resultatendring tilknyttet selskap	20	0
0	0	Periodens betalte skatter	-10 732	-11 311
3 064	-248	Endring i kundefordringer	-3 424	20 206
324	1 278	Endring i leverandørgjeld	-2 296	-9 939
6 722	-1 483	Endring i andre tidsavgrensninger	25 390	10 270
8 702	156	A) Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	63 156	51 912
-367	-1 305	Ut- (-)/Innbetaling (+) ved kjøp/salg av driftsmidler	-1 761	-367
-3 810	0	Utbetalinger ved kjøp, stiftelse aksjer i datterselskaper	0	0
-17 231	-10 857	Utbetalinger ved kapitalforhøyelse datterselskap	0	0
0	-11	Utbetaling ved investering i aksjer, andeler mv.	-20 271	-111
17 328	719	Innbetaling ved salg aksjer datterselskap	0	0
0	0	Innbetaling ved salg aksjer, andeler mv.	0	1 537
-37 577	12 738	Ut- (-)/Innbetaling (+) konsernmellomværende	0	0
22 752	-28 263	Netto endring i kassekreditt	0	0
-1 440	-146	Ut- (-)/Innbetaling (+) langsiktig fordring	6 629	-1 440
0	0	Nye minoritetsinteresser	4 488	5 147
0	0	Avgang minoritet	-438	0
-20 345	-27 125	B) Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-11 352	4 766
78 859	59 888	Innbetalt utbytte	47 849	1 984
-45 000	-31 202	Utbetalt utbytte	-31 202	-45 000
0	0	Kapitalforhøyelse (+) /Kapitalnedsettelse (-)	0	-17 489
0	0	Utbytte minoritet	-7 637	-10 164
51 761	0	Innbetalt konsernbidrag	0	0
-62 432	0	Utbetalt konsernbidrag	0	0
0	-1 200	Nedbetaling av kortsiktig gjeld	-1 200	0
-6 035	-571	Nedbetaling av gjeld til kredittinstitusjoner	-6 451	-11 756
17 154	26 915	C) Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 360	-82 425
5 511	-55	Netto likviditetsendring gjennom perioden (A+B+C)	53 164	-25 748
-4 910	601	Likviditetsbeholdning ved periodestart	29 369	55 116
601	546	Likviditetsbeholdning ved periodeslutt	82 533	29 369
5 511	-55	Netto likviditetsendring gjennom perioden	53 164	-25 747



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 regnskapsskikk.

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 utelattelsen 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 regnskapsskikk. 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 2020

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 regnskapsskikk.

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 - Enkeltransaksjoner

Enkeltransaksjoner

UNION Management AS kjøper med regnskapsmessig virkning 10. april 2020 30% av aksjene i UNION Management Vest AS for kr 33.000. Etter ervervet eier UNION Management AS 100% av aksjene i UNION Management Vest AS.

UNION Eiendoms kapital AS kjøper med regnskapsmessig virkning 3. desember 2020 5,3% av aksjene i UNION Eiendomsinvest Norge AS for kr 405.000. Etter ervervet eier UNION Eiendoms kapital AS 96,9% av aksjene i UNION Eiendomsinvest Norge AS.

Note 4 - Driftsinntekter

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Pr. virksomhetsområde				
Honorarer syndikering, forvaltning, rådgivning eiendom	0	0	136 951	159 668
Honorarer eiendomsmegling	0	0	79 370	28 648
Konserninternt salg varer og tjenester	32 685	0	0	0
Konsernintern husleie	7 403	0	0	0
Andre inntekter	467	3 057	2 937	232
Sum driftsinntekter	40 555	3 057	219 258	188 549
Geografisk fordeling				
Norge	40 555	3 057	219 258	188 549
Øvrig verden	0	0	0	0
Sum	40 555	3 057	219 258	188 549



UNION Gruppen AS

Noter 2020

Note 5 - Spesifikasjon av lønnskostnad

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Lønnskostnad				
Lønn og bonus	-12 787	-11 141	-99 839	-74 562
Styrehonorar	0	0	-275	-250
Arbeidsgiveravgift	-1 725	-1 624	-10 723	-12 221
Finansskatt	0	0	-2 268	-2 411
Pensjonskostnader	-621	-564	-2 807	-3 051
Andre ytelser	-691	-1 428	-1 055	-1 930
Viderefakturert datterselskaper	0	14 531	0	0
Sum	-15 824	-227	-116 968	-94 426
Gjennomsnittlig antall årsverk	10	9	53	49

Note 6 - Ytelser til ledende personer, revisor m.v.

NOK 1000	Morselskap	
	2020	2019
Lønnskostnader - Daglig leder		
Lønn og bonus	-1 500	-2 093
Andre ytelser	-18	-41
Arbeidsgiveravgift	-214	-301
Sum	-1 732	-2 435

Ytelser til ledende personer

Daglig leder inngår selskapets ordinære bonus- og pensjonsordning. Daglig leder har ikke avtale om sluttvederlag, opsjoner eller lignende. Daglig leder er i tillegg lønnet gjennom datterselskapet UNION Eiendomskapital UREF AS.

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 ett av selskapets datterselskap.

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Kostnadsført honorar til revisor (eks mva)				
Lovpålagt revisjon	-217	-228	-998	-1 060
Andre attestasjonstjenester	0	-1	-78	-53
Andre tjenester utenfor revisjonen	-97	-190	-832	-892
Sum	-314	-419	-1 908	-2 004



UNION Gruppen AS

Noter 2020

Note 7 - Varige driftsmidler

NOK 1000	Driftsløsøre, inventar mv.	Goodwill	SUM
Konsern			
Anskaffelseskost pr. 01.01	10 292	201 499	211 792
Tilgang	1 761	0	1 761
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	12 053	201 499	213 552
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 31.12.	8 354	116 658	125 011
Balanseført verdi pr. 31.12	3 699	84 842	88 541
Årets avskrivninger	-1 179	-10 605	-11 784
Årets nedskrivninger	0	0	0
Økonomisk levetid	3-5 år	20 år	

Goodwill er knyttet til erverv av aksjene i UNION Eiendomskapital AS og UNION Norsk Næringsmegling AS.

NOK 1000	Driftsløsøre, inventar mv.	SUM
Morselskap		
Anskaffelseskost pr. 01.01	7 334	7 334
Tilgang	1 305	1 305
Avgang	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	8 639	8 639
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 31.12.	5 296	5 296
Bokført verdi 31.12	3 343	3 343
Årets avskrivninger	-1 079	-1 079
Årets nedskrivninger	0	0
Økonomisk levetid	3-5 år	

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	70,0 %	73 615
UREF II Sponsor AS	09.02.2016	Oslo	87,1 %	43 019
UNION Eiendomskapital AS	13.06.2017	Oslo	83,7 %	25 110
UREF III Sponsor AS	19.12.2018	Oslo	77,0 %	14 752
UCP Sponsor AS	19.12.2018	Oslo	77,0 %	13 426
NLAS Holding AS	12.06.2017	Oslo	91,1 %	919
UNION Capital AS	23.03.2010	Oslo	100,0 %	110
Norsk Næringsmegling AS	23.03.2010	Oslo	100,0 %	101
Fond I Holding AS	28.11.2017	Oslo	100,0 %	93
UG Nystiftet 6 AS	26.11.2018	Oslo	100,0 %	30
UG Nystiftet 7 AS	26.11.2018	Oslo	100,0 %	30
UG Nystiftet 8 AS	26.11.2018	Oslo	100,0 %	30
UG Nystiftet 9 AS	26.11.2018	Oslo	100,0 %	30
UNION Corporate AS	23.03.2010	Oslo	100,0 %	30
Sum investering i datterselskap				171 295



UNION Gruppen AS

Noter 2020

Datterselskaper eiet indirekte	Forretnings- kontor	Stemmeandel/ Indir. eierandel
Fond I AS	Oslo	100,0 %
UNION Drift AS*	Oslo	83,7 %
UNION Drift SEF AS*	Oslo	83,7 %
UNION Drift UREF AS*	Oslo	83,7 %
UNION Drift Vest AS*	Oslo	83,7 %
UNION Eiendomsinvest Norge AS	Oslo	81,1 %
UNION Eiendoms kapital Core AS	Oslo	75,4 %
UNION Eiendoms kapital Lux AS	Oslo	83,7 %
UNION Eiendoms kapital Prosjektfinans AS	Oslo	83,7 %
UNION Eiendoms kapital SEF AS	Oslo	83,7 %
UNION Eiendoms kapital UEN AS	Oslo	83,7 %
UNION Eiendoms kapital UREF AS	Oslo	83,7 %
UNION Investorservice AS	Oslo	83,7 %
UNION Management AS	Oslo	83,7 %
UNION Management Vest AS	Oslo	83,7 %
UNION Project Management AS	Oslo	71,1 %

* For driftsselskapene UNION Drift AS, UNION Drift SEF AS, UNION Drift UREF AS og UNION Drift Vest 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 9 - Gjeld og pantstillelser

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Gjeld				
Gjeld til bank- og kredittinstitusjoner	0	571	0	6 298
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	6 617	13 257	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0	0	0
Sum gjeld	6 617	13 828	0	6 298
Bokført verdi av pantsatte eiendeler				
Kundefordringer	4 480	4 232	29 572	26 063
Driftstilbehør	3 343	3 117	3 699	3 117
Sum bokført verdi av pantsatte eiendeler	7 823	7 349	33 271	29 181

UNION Gruppen AS og datterselskapene har stilt pant for konsernkonto med eiendeler i kundefordringer og driftstilbehør.

UNION Gruppen AS har stilt sikkerhet for UNION Eiendoms kapital UREF AS for ethvert mellomværende inntil MNOK 0,5.
UNION Gruppen AS har stilt husleiegaranti for UNION Project Management AS på inntil MNOK 1.
UNION Gruppen AS har avgitt kausjonserklæring for UNION Project Management AS på inntil MNOK 0,4.



UNION Gruppen AS

Noter 2020

Note 10 - Skatt

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt				
Anleggsmidler	216	67	278	-443
Omløpsmidler	0	0	0	-5
Skattepliktig aksjeutbytte (3%)	924	63	3 266	63
Avskåret rentefradrag til fremføring	0	0	-3 602	-3 602
Underskudd og godtgjørelse til fremføring	0	-567	-1 447	-1 788
Sum midlertidige forskjeller	1 140	-438	-1 504	-5 775
Midlertidige forskjeller som ikke inngår i utligningen	0	-438	-5 341	-5 554
Grunnlag for beregning av utsatt skatt 22%	1 140	0	1 030	-221
Grunnlag for beregning av utsatt skatt 25%	0	0	2 807	0
Utsatt skatt/(Utsatt skattefordel)	251	0	928	-49
Fremkommer i balansen som:				
Utsatt skattefordel	0	0	0	-49
Utsatt skatt	251	0	928	0
Netto utsatt skatt/(utsatt skattefordel)	251	0	928	-49

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Skatt består av følgende				
Årets betalbare skatt	0	0	-13 124	-13 300
For lite/For mye avsatt skatt tidligere år m.m.	0	0	2 567	2 567
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	-6	0	0	0
Endring utsatt skatt/skattefordel - kjøpte selskap	0	0	0	0
Endring utsatt skatt/(utsatt skattefordel)	-251	-2	-976	-14
Årets skattekostnad	-257	-2	-11 533	-10 746

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Avstemming mellom regnskapsmessig og skattemessig resultat				
Ordinært resultat før skattekostnad	88 037	9 654	88 381	35 058
Inntektsført konsernbidrag	0	0	0	0
Inntektsført utbytte	-88 598	-27 898	-45 685	-2 069
Tilbakeføring 3% netto skattefrie inntekter	677	913	1 935	913
(Gevinst)/Tap salg aksjer	166	16 051	0	-1 278
Permanente forskjeller	460	870	-970	18 557
Midlertidige forskjeller	-717	-157	-3 784	-4 555
Sum skattegrunnlag før konsernbidrag	26	-567	39 877	46 626
Mottatt/(Avgitt) konsernbidrag	-26	0	0	0
Grunnlag betalbar skatt	0	-567	39 877	46 626
Betalbar skatt (22%)	0	0	-7 389	-9 343
Betalbar skatt finansskatt (25%)	0	0	-5 734	-3 957
Betalbar skatt	0	0	-13 124	-13 300



UNION Gruppen AS

Noter 2020

NOK 1000	Konsern	
	2020	2019
Avstemming skattekostnad i konsernregnskapet		
Resultat før skattekostnad	88 381	35 058
Skattekostnad	-11 533	-10 746
Effektiv skattsats	13 %	31 %
Beregnet skattekostnad basert på 22%	-19 444	-7 713
Skatteeffekt av permanente forskjeller og avskrivning goodwill	9 838	-3 547
Andre forskjeller (underskudd til fremføring og endring midlertidig forskjell)	-1 927	513
Total skattekostnad	-11 533	-10 746

Note 11 - Klientmidler og bundne bankinnskudd

Klientmidler

Konsernet oppbevarer klientmidler på egne bankkonti. Disse utgjør kr 2 mill pr. 31.12.2020. Klientmidler og klientansvar er i henhold til god regnskapsskikk ikke vist i regnskapet.

Skattetrekk

Av konsernets bankinnskudd pr 31.12.2020 er kr 2,8 mill bundet til fordel for skyldig skattetrekk.

Note 12 - Egenkapitalbevegelse

NOK 1000	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Morselskap					
Egenkapital pr. 01.01.2020	3 000	0	0	62 181	65 181
Årsresultat	0	0	0	87 781	87 781
Utbytte	0	0	0	-53 872	-53 872
Egenkapital 31.12.2020	3 000	0	0	96 090	99 090

NOK 1000	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Konsern					
Egenkapital pr. 01.01.2020	3 000	0	0	78 218	81 218
Årsresultat	0	0	0	76 848	76 848
Utbytte	0	0	0	-53 872	-53 872
Utbytte til minoriteter	0	0	0	-15 905	-15 905
Tilgang/(Avgang) minoriteter	0	0	0	4 050	4 050
Egenkapital 31.12.2020	3 000	0	0	89 340	92 340

NOK 1000	Majoritet		Minoritet	Sum egenkapital
Konsern				
Egenkapital pr. 01.01.2020	66 425	14 793	14 793	81 218
Årsresultat	63 486	13 362	13 362	76 848
Utbytte	-53 872	-15 905	-15 905	-69 776
Tilgang/(Avgang) minoriteter	326	3 724	3 724	4 050
Egenkapital 31.12.2020	76 366	15 974	15 974	92 340



UNION Gruppen AS

Noter 2020

Note 13 - Fordringer

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Kortsiktige fordringer				
Kundefordringer	4 480	4 232	29 572	26 063
Fordringer på selskap i samme konsern	30 920	5 953	0	85
Påløpne inntekter	0	7	524	2 406
Forskuddsbetalte kostnader	287	383	588	1 432
Selgerkreditt	0	0	0	6 794
Til gode merverdiavgift	0	0	81	0
Andre kortsiktige fordringer	149	167	4 685	6 622
Sum	35 835	10 741	35 452	43 403
NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Langsiktige fordringer				
Langsiktig lån til foretak i samme konsern	0	300	0	0
Lån/Mellomværende nærstående parter	1 586	1 440	2 075	1 440
Sum	1 586	1 740	2 075	1 440

Lån/Mellomværende nærstående parter er til selskapene UNION Investeringselskap II AS, UNION Investeringselskap III AS og UNION Investeringselskap IV AS, hvor UNION Gruppen AS har mindre eierandeler. 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.

Note 14 - Kortsiktig gjeld

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld	2 382	1 104	4 856	7 152
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	571	0	6 298
Betalbar skatt	0	0	13 124	13 300
Skyldige offentlige avgifter	25	2 448	17 803	14 402
Skyldig lønn og feriepenger	5 802	4 931	60 992	37 347
Forskuddsbetalte inntekter	0	0	18	523
Påløpne kostnader	254	301	5 656	10 887
Klientmidler	0	0	2 001	0
Skyldig konsernbidrag og annen konsernintern gjeld	1 967	16 980	0	4 800
Utbytte	50 000	27 330	59 000	28 062
Gjeld til datterselskaper - konsernkonto	48 312	17 964	0	0
Kassekreditt	0	28 263	0	0
Annen kortsiktig gjeld	0	1 200	7 069	5 653
Sum	108 741	101 092	170 519	128 423

I forbindelse med konsernkontoordningen UNION Gruppen AS er en del av, har morselskapet en gjeld til datterselskaper på kr 48,3 mill.

Note 15 - 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.



UNION Gruppen AS

Noter 2020

Note 16 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapital pr. 31.12.2020	Antall aksjer 600	Pålydende kr. 5.000,00	Aksjekapital kr. 3.000.000
-----------------------------	----------------------	---------------------------	-------------------------------

Aksjonærer pr. 31.12.2020	Antall aksjer	Eierandel	Tilknytning
UFO Holding AS	480	80 %	Eid av styrets medlemmer
Chianti Invest AS	120	20 %	Hroar Nilsen
Sum antall aksjer	600	100 %	

Note 17 - Investering i tilknyttede selskap

NOK 1000	Eier- andel	Forretnings- kontor	EK 31.12.2019	Bokført verdi 01.01	Resultat 2020	Bokført verdi 31.12
Konsern						
Selskaps navn						
Novaform Øst AS	49,0 %	Sandnes	0	0	-20	715
Sum investering i tilknyttede selskap			0	0	-20	715

Investeringen i Novaform Øst ble gjennomført i mars 2020 gjennom en rettet emisjon.



UNION Gruppen AS

Noter 2020

Note 18 - Investering i aksjer og andeler

NOK 1000	Forretnings- kontor	Indirekte eierandel	Bokført verdi
Morselskap			
Selskapets navn			
Aslakveien Invest AS	Oslo	< 10%	2 000
UNION Investeringsselskap III AS	Oslo	< 10%	36
UNION Investeringsselskap IV AS	Oslo	< 10%	30
UNION Investeringsselskap AS	Oslo	< 10%	27
Sum investering i aksjer og andeler			2 093
<hr/>			
NOK 1000	Forretnings- kontor	Indirekte eierandel	Bokført verdi
Konsern			
Selskapets navn			
UNION Real Estate Fund III Holding AS	Oslo	< 10%	18 402
UNION Real Estate Fund II Holding AS	Oslo	< 10%	14 717
UNION Core Plus Fund I Holding AS	Oslo	< 10%	14 069
Aslakveien Invest AS	Oslo	< 10%	2 000
Frost Co Investor AS	Oslo	< 10%	1 981
Pilestredet Co Investor AS	Oslo	< 10%	1 913
Frost Co Investor II AS	Oslo	< 10%	525
Pilestredet 35 Holding AS	Oslo	< 10%	446
Norwegian Lights AS	Oslo	< 10%	173
UREF III SARL (GP)	Luxembourg	< 10%	132
UNION Investeringsselskap III AS	Oslo	< 10%	36
UNION Investeringsselskap IV AS	Oslo	< 10%	30
UNION Investeringsselskap AS	Oslo	< 10%	27
UNION Core Plus Fund I AS	Oslo	< 10%	10
Andeler Limited Partnership UREF	Jersey	< 10%	8
Andeler Limited Partnership UREF II	Jersey	< 10%	2
Sum investering i aksjer og andeler			54 472

Markedsverdi på aksjer og andeler er vurdert til ikke å være lavere enn bokført verdi.

Note 19 - Transaksjoner med nærstående parter

Konserninterne lån løper til markedsmessige betingelser.

UNION Gruppen AS har i 2020 solgt varer og tjenester til datter- og søsterselskaper. Tjenesteytingen er basert på markedsmessige vilkår.

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

UNION Gruppen AS selger 1. juni 2020 17 stk aksjer tilsvarende 1,7% i UNION Eiendomskapital AS til Hamres Interesser AS for en salgssum på kr 452.759,-. Hamres Interesser AS er 100% eid av Johan Hamre som er ansatt i UNION Eiendomskapital UREF AS, et 100% heleid datterselskap av UNION Eiendomskapital AS. Aksjesalget er gjort i tråd med Aksjonæravtale for aksjeeie i UNION Eiendomskapital AS.

UNION Gruppen AS selger 1. juni 2020 10 stk aksjer tilsvarende 1% i UNION Eiendomskapital AS til Pre AS for en salgssum på kr 266.329,-. Pre AS er 100% eid av Pål Bolstad som er ansatt i UNION Eiendomskapital UREF AS, et 100% heleid datterselskap av UNION Eiendomskapital AS. Aksjesalget er gjort i tråd med Aksjonæravtale for aksjeeie i UNION Eiendomskapital AS.

UNION Eiendomskapital AS eier 100% av aksjene i UNION Eiendomskapital UREF AS og 90,1% av aksjene i UNION Eiendomskapital Core AS. UNION Eiendomskapital UREF AS overdrar 10. juni 2020 virksomhet knyttet til forvaltning av det ubelånte eiendomsfondet UNION Core Real Estate Fund AS til UNION Eiendomskapital Core AS for en salgssum på kr 4.000.000. Overdragelsen skjer på markedsmessige vilkår.



Note 20 - Fortsatt drift

I lys av Covid 19 pandemien er styret kjent med at dette kan påvirke aktiviteten i konsernet.

Det er gjort en risikovurdering av konsernets virksomhet på bakgrunn av samfunnspåvirkninger som følge av Covid 19. Basert på dette anses det som en reell risiko at virksomheten kan kunne påvirkes negativt som følge av blant annet lavere aktivitetsnivå i utleie- og transaksjonsmarkedet, påvirkning av virkelig verdi på eiendom i fondene, og eventuelle konkurser hos leverandører og samarbeidspartnere.

Det er under avleggelse av regnskapet ikke observert noen konkrete negative konsekvenser for virksomheten. Ingen av selskapets eiendeler eller forpliktelser er påvirket av hendelsen pr. 31.12.2020.

Selskapet og konsernet har tilfredsstillende likviditet og vurderer at det pr. dato for signering av balansen ikke er vesentlig større risiko for fortsatt drift enn normalt. Styret vil følge opp fortløpende.