



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### 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:	04.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 23.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		50 369 000	48 641 000
<b>Sum inntekter</b>	3	<b>50 369 000</b>	<b>48 641 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Innkjøp av tjenester		0	-4 000
Lønnskostnad	4,5	16 557 000	16 522 000
Avskrivning/Nedskrivning	6	1 101 000	322 000
Annen Driftskostnad	4,5	29 926 000	30 926 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>47 584 000</b>	<b>47 766 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 785 000</b>	<b>875 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Utbytte og inntekt inv. i datterselskap		12 733 000	11 840 000
Annen renteinntekt		2 552 000	1 419 000
Annen finansinntekt		2 342 000	14 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 627 000</b>	<b>13 273 000</b>
Annen rentekostnad		5 932 000	4 489 000
Annen finanskostnad		-1 799 000	16 390 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 133 000</b>	<b>20 879 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>13 494 000</b>	<b>-7 606 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>16 279 000</b>	<b>-6 731 000</b>
Skattekostnad	7	927 000	521 000
<b>Årsresultat</b>		<b>15 352 000</b>	<b>-7 252 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til (+)/(-) annen egenkapital		15 352 000	-7 252 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>15 352 000</b>	<b>-7 252 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	81 000	148 000
Goodwill	6	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>81 000</b>	<b>148 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Anlegg under utførelse	6	1 347 000	4 873 000
Leietakertilpasninger	6	4 061 000	0
Maskiner, inventar mv.	6	1 216 000	814 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 624 000</b>	<b>5 687 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	223 556 000	209 912 000
Lån til foretak i samme konsern	11	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	9	0	0
Investering i aksjer og andeler	10	10 418 000	10 639 000
Andre langsiktige fordringer		145 000	144 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>234 119 000</b>	<b>220 695 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>240 824 000</b>	<b>226 530 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	60 000	2 928 000
Annen kortsiktig fordring	11	3 105 000	4 802 000
Konsernfordringer	11	15 226 000	11 840 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 391 000</b>	<b>19 570 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd mv.	12	679 000	513 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>679 000</b>	<b>513 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		19 070 000	20 083 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>259 894 000</b>	<b>246 613 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	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		141 091 000	125 739 000
Minoritetsinteresser		0	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>141 091 000</b>	<b>125 739 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	14	<b>144 091 000</b>	<b>128 739 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	0	0
Andre avsetninger for forpliktelser	15	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	0
Annen langsiktig gjeld		10 500 000	4 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 500 000</b>	<b>4 500 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	16	<b>10 500 000</b>	<b>4 500 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	17	4 659 000	10 919 000
Betalbar skatt	7,17	0	0
Skyldige offentlige avgifter	17	482 000	1 014 000
Utbytte	17	0	0
Annen kortsiktig gjeld	17	100 162 000	101 441 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>105 303 000</b>	<b>113 374 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Sum gjeld		115 803 000	117 874 000
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>259 894 000</b>	<b>246 613 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		185 057 000	137 405 000
<b>Sum inntekter</b>	3	<b>185 057 000</b>	<b>137 405 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Innkjøp av tjenester		5 993 000	5 341 000
Lønnskostnad	4,5	114 545 000	76 644 000
Avskrivning/Nedskrivning	6	11 754 000	11 259 000
Annen Driftskostnad	4,5	42 376 000	43 058 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>174 668 000</b>	<b>136 302 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 389 000</b>	<b>1 103 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Utbytte og inntekt inv. i datterselskap		89 000	1 654 000
Annen renteinntekt		6 457 000	5 800 000
Annen finansinntekt		9 000	120 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 555 000</b>	<b>7 574 000</b>
Annen rentekostnad		7 905 000	9 187 000
Annen finanskostnad		743 000	1 035 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 648 000</b>	<b>10 222 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 093 000</b>	<b>-2 648 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>8 296 000</b>	<b>-1 545 000</b>
Skattekostnad	7	4 450 000	25 553 000
<b>Årsresultat</b>		<b>3 846 000</b>	<b>-27 098 000</b>
Minoritetsinteresser		2 914 000	-5 574 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>932 000</b>	<b>-21 524 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	4 403 000	392 000
Goodwill	6	42 421 000	53 026 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>46 824 000</b>	<b>53 418 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Anlegg under utførelse	6	1 347 000	4 873 000
Leietakertilpasninger	6	4 061 000	0
Maskiner, inventar mv.	6	1 506 000	892 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 914 000</b>	<b>5 765 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	0	0
Lån til foretak i samme konsern	11	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	9	342 000	253 000
Investering i aksjer og andeler	10	106 467 000	94 669 000
Andre langsiktige fordringer	11	145 000	144 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>106 954 000</b>	<b>95 066 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>160 692 000</b>	<b>154 249 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	10 409 000	8 404 000
Annen kortsiktig fordring	11	17 018 000	8 061 000
Konsernfordringer	11	0	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 427 000</b>	<b>16 465 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd mv.	12	8 622 000	3 770 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>8 622 000</b>	<b>3 770 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		36 049 000	20 235 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>196 741 000</b>	<b>174 484 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	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		46 982 000	46 910 000
Minoritetsinteresser		24 320 000	20 318 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>71 302 000</b>	<b>67 228 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	14	<b>74 302 000</b>	<b>70 228 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	0	0
Avsetning for forpliktelser	15	12 810 000	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>12 810 000</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 000 000	30 000 000
Annen langsiktig gjeld		6 061 000	7 003 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	16	<b>36 061 000</b>	<b>37 003 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>48 871 000</b>	<b>37 003 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	17	5 920 000	8 212 000
Betalbar skatt	7,17	25 448 000	26 243 000
Skyldige offentlige avgifter	17	12 865 000	10 219 000
Utbytte	17	700 000	700 000
Annen kortsiktig gjeld	17	28 635 000	21 879 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>73 568 000</b>	<b>67 253 000</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Sum gjeld		122 439 000	104 256 000
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>196 741 000</b>	<b>174 484 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 420304

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 04.04.2025

#### Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 22.05.2025

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 995 357 704  
UNION GRUPPEN AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		50 369 000	48 641 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>3</b>	<b>50 369 000</b>	<b>48 641 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Innkjøp av tjenester		0	-4 000
Lønnskostnad	4,5	16 557 000	16 522 000
Avskrivning/Nedskrivning	6	1 101 000	322 000
Annen Driftskostnad	4,5	29 926 000	30 926 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>47 584 000</b>	<b>47 766 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 785 000</b>	<b>875 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Utbytte og inntekt inv. i datterselskap		12 733 000	11 840 000
Annen renteinntekt		2 552 000	1 419 000
Annen finansinntekt		2 342 000	14 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 627 000</b>	<b>13 273 000</b>
Annen rentekostnad		5 932 000	4 489 000
Annen finanskostnad		-1 799 000	16 390 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 133 000</b>	<b>20 879 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>13 494 000</b>	<b>-7 606 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>16 279 000</b>	<b>-6 731 000</b>
Skattekostnad	7	927 000	521 000
<b>Årsresultat</b>		<b>15 352 000</b>	<b>-7 252 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til (+)/(-) annen egenkapital		15 352 000	-7 252 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>15 352 000</b>	<b>-7 252 000</b>



Organisasjonsnr: 995 357 704  
UNION GRUPPEN AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	81 000	148 000
Goodwill	6	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>81 000</b>	<b>148 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Anlegg under utførelse	6	1 347 000	4 873 000
Leietakertilpasninger	6	4 061 000	0
Maskiner, inventar mv.	6	1 216 000	814 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 624 000</b>	<b>5 687 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	223 556 000	209 912 000
Lån til foretak i samme konsern	11	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	9	0	0
Investering i aksjer og andeler	10	10 418 000	10 639 000
Andre langsiktige fordringer		145 000	144 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>234 119 000</b>	<b>220 695 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>240 824 000</b>	<b>226 530 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	60 000	2 928 000
Annen kortsiktig fordring	11	3 105 000	4 802 000
Konsernfordringer	11	15 226 000	11 840 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 391 000</b>	<b>19 570 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd mv.	12	679 000	513 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>679 000</b>	<b>513 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 070 000</b>	<b>20 083 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>259 894 000</b>	<b>246 613 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	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		141 091 000	125 739 000
Minoritetsinteresser		0	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>141 091 000</b>	<b>125 739 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14</b>	<b>144 091 000</b>	<b>128 739 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	0	0
Andre avsetninger for forpliktelse	15	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	0
Annen langsiktig gjeld		10 500 000	4 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 500 000</b>	<b>4 500 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>16</b>	<b>10 500 000</b>	<b>4 500 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	17	4 659 000	10 919 000
Betalbar skatt	7,17	0	0
Skyldige offentlige avgifter	17	482 000	1 014 000
Utbytte	17	0	0
Annen kortsiktig gjeld	17	100 162 000	101 441 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>105 303 000</b>	<b>113 374 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>115 803 000</b>	<b>117 874 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>259 894 000</b>	<b>246 613 000</b>



Organisasjonsnr: 995 357 704  
UNION GRUPPEN AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		185 057 000	137 405 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>3</b>	<b>185 057 000</b>	<b>137 405 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Innkjøp av tjenester		5 993 000	5 341 000
Lønnskostnad	4,5	114 545 000	76 644 000
Avskrivning/Nedskrivning	6	11 754 000	11 259 000
Annen Driftskostnad	4,5	42 376 000	43 058 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>174 668 000</b>	<b>136 302 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 389 000</b>	<b>1 103 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Utbytte og inntekt inv. i datterselskap		89 000	1 654 000
Annen renteinntekt		6 457 000	5 800 000
Annen finansinntekt		9 000	120 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 555 000</b>	<b>7 574 000</b>
Annen rentekostnad		7 905 000	9 187 000
Annen finanskostnad		743 000	1 035 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 648 000</b>	<b>10 222 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 093 000</b>	<b>-2 648 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>8 296 000</b>	<b>-1 545 000</b>
Skattekostnad	7	4 450 000	25 553 000
<b>Årsresultat</b>		<b>3 846 000</b>	<b>-27 098 000</b>
Minoritetsinteresser		2 914 000	-5 574 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>932 000</b>	<b>-21 524 000</b>



Organisasjonsnr: 995 357 704  
UNION GRUPPEN AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	4 403 000	392 000
Goodwill	6	42 421 000	53 026 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>46 824 000</b>	<b>53 418 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Anlegg under utførelse	6	1 347 000	4 873 000
Leietakertilpasninger	6	4 061 000	0
Maskiner, inventar mv.	6	1 506 000	892 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>6 914 000</b>	<b>5 765 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	0	0
Lån til foretak i samme konsern	11	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	9	342 000	253 000
Investering i aksjer og andeler	10	106 467 000	94 669 000
Andre langsiktige fordringer	11	145 000	144 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>106 954 000</b>	<b>95 066 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>160 692 000</b>	<b>154 249 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	10 409 000	8 404 000
Annen kortsiktig fordring	11	17 018 000	8 061 000
Konsernfordringer	11	0	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>27 427 000</b>	<b>16 465 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd mv.	12	8 622 000	3 770 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>8 622 000</b>	<b>3 770 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>36 049 000</b>	<b>20 235 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>196 741 000</b>	<b>174 484 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	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		46 982 000	46 910 000
Minoritetsinteresser		24 320 000	20 318 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>71 302 000</b>	<b>67 228 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14</b>	<b>74 302 000</b>	<b>70 228 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	0	0
Avsetning for forpliktelser	15	12 810 000	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>12 810 000</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 000 000	30 000 000
Annen langsiktig gjeld		6 061 000	7 003 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>16</b>	<b>36 061 000</b>	<b>37 003 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>48 871 000</b>	<b>37 003 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	17	5 920 000	8 212 000
Betalbar skatt	7,17	25 448 000	26 243 000
Skyldige offentlige avgifter	17	12 865 000	10 219 000
Utbytte	17	700 000	700 000
Annen kortsiktig gjeld	17	28 635 000	21 879 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>73 568 000</b>	<b>67 253 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>122 439 000</b>	<b>104 256 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>196 741 000</b>	<b>174 484 000</b>



Organisasjonsnr: 995 357 704  
UNION GRUPPEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4

Antall årsverk i regnskapsåret  
11.00

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  
55.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



## **UNION Gruppen Konsern**

**Regnskap pr. 31.12.24**



UNION Gruppen AS

## Årsberetning 2024

Morselskap og konsern

### Virksomhetens art

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

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

Gjennom 2024 har konsernet videreutviklet virksomheten gjennom sluttetablering av boligfondet UNION Residential Development. Videre har konsernet som første fondsaktør i Norge fått konsesjon til å utstede private direktelån og etablert kredittfondet UNION Real Estate Credit I.

Konsernets honorarer fra kapitalforvaltningen utgjorde kr 150,0 mill (kr 110,0 mill). Økningen er drevet av etableringen av boligfondet UNION Residential Development og kredittfondet UNION Real Estate Credit I.

Konsernets inntekter fra næringsmeglingen utgjorde kr 34,2 mill (kr 26,7 mill). Det økte rentenivået gjennom 2022 og 2023 og yieldoppgang de siste to årene har lagt en demper på transaksjonsaktiviteten. Generelt var transaksjonsmarkedet likevel bedre i 2024 enn året før, både med tanke på volum og antall transaksjoner. Samlet sett ble det et redusert antall formidlinger sammenlignet med i fjor.

UNION Gruppen AS fikk i 2024 et driftsresultat på kr 2,8 mill (kr 0,9 mill), mens konsernet fikk et driftsresultat på kr 10,4 mill (kr 1,1 mill). Økningen i driftsresultatet er drevet av etableringen av boligfondet UNION Residential Development.

Resultat før skatt pr 31.12.2024 ble kr 16,3 mill (kr -6,7 mill) for morselskapet, og for konsernet kr 8,3 mill (kr -1,5 mill). Årsresultatet endte i 2024 med et overskudd på kr 15,4 mill (kr -7,3 mill) for morselskapet og med et overskudd på kr 3,9 mill (kr -27,1 mill) for konsernet. Morselskapets resultat er drevet av utbytte og konsernbidrag fra datterselskap.

Styret foreslår å disponere årets resultat som følger:

Overført til annen egenkapital NOK 15 352 182

Totale eiendeler i konsernets balanse var kr 196,7 mill (kr 174,5 mill). Av disse utgjorde investering i aksjer og andeler kr 106,5 mill (kr 94,7 mill), og goodwill kr 42,4 mill (kr 53,0 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 31.12.2024 en gjeld til datterselskaper på kr 72,0 mill (kr 74,4 mill). Selskapet har kr 0 i langsiktig rentebærende gjeld til bank og kredittinstitusjoner, men har en kassekredittavtale pålydende kr 45 mill. Konsernet har kr 30,0 mill i langsiktig rentebærende gjeld til bank og kredittinstitusjoner og en kassekredittavtale pålydende kr 45 mill.

Egenkapitalen pr 31.12.24 var kr 144,1 mill (kr 128,7 mill) i morselskapet, og kr 74,3 mill (kr 70,2 mill) i konsernet, noe som gir en egenkapitalprosent på 55,4% (52,2%) for morselskapet, og 37,8% (40,2%)



UNION Gruppen AS

## Årsberetning 2024

Morselskap og konsern

for konsernet.

Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde kr 18,0 mill (kr -45,5 mill). Kontantstrømmen fra de operasjonelle aktivitetene er hovedsakelig resultat fra kapitalforvaltning og næringsmegling fra datterselskapene UNION Eiendomskapital UREF, UNION Forvaltning og UNION Norsk Næringsmegling. Selskapets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde kr 12,3 mill (kr 2,6 mill), og er hovedsakelig resultat fra konserninternt salg av varer og tjenester. Konsernets kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med kr -12,8 mill (kr -15,5 mill) og skyldes hovedsakelig sponsorselskapenes oppkapitalisering av fondsselskap. Selskapets kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med kr -14,5 mill (kr -95,7 mill) og skyldes hovedsakelig endring i konsernmellomværende, samt utbetalinger ved kapitalforhøyelse datterselskap. Konsernets kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med kr -0,4 mill (kr -59,5 mill) og skyldes hovedsakelig utbetaling av utbytte. Selskapets kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var kr 2,4 mill (kr -2,2 mill) og knytter seg i hovedsak til inn- og utbetalinger 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 risikovurdering av selskapets virksomhet på bakgrunn av samfunnspåvirkninger. Uroligheter i verden, internasjonale makroforhold, inflasjon, og endrede renter er hendelser som kan påvirke aktiviteten til selskapet. Per tidspunkt for godkjenning av regnskapet er ikke dette forhold som endrer selskapets fremtidige utvikling. Selskapet har tilfredsstillende likviditet og vurderer at det pr. dato for signering av balansen ikke er større risiko for fortsatt drift enn tidligere.

Selskapet vil som morselskap til forvalterselskap av alternative investeringsfond være eksponert for makroøkonomiske konjunkturer generelt og verdiutviklingen på bolig- og næringseiendom spesielt. De viktigste verdidriverne er markedsutviklingen og verdiendringer av bolig- og næringseiendom, samt de avkastningskrav som legges til grunn av investorer i markedet. På grunn av generell usikkerhet i



UNION Gruppen AS

## Årsberetning 2024

Morselskap og konsern

markedet har tilgangen til kapital for nye investeringer innen bolig- og næringseiendom vært lavere gjennom 2023 og 2024 enn foregående år. Det økte rentenivået gjennom 2022 og 2023 har vært en vesentlig faktor til dette. Inflasjonen både i Norge og internasjonalt er fallende, renteøkningen og yieldoppgangen har stanset, og det er tegn som tyder på fallende renter og yieldnedgang. Den videre utviklingen av rentenivå og verdsettelse i markedet oppleves mindre usikker, og konsernet forventer at 2025 vil kunne bli et tilfredsstillende år når det gjelder investering i, og forvaltning av bolig- og næringseiendom. Styret i selskapet 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 2024 videreført et godt grunnlag for virksomheten, og tar fortsatt sikte på å etablere nye eiendomsfond, og forventer således en langsiktig positiv utvikling for virksomheten.

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

### Bærekraft og samfunnsansvar

Selskapets og konsernets virksomhet er ikke av en slik karakter at det forurensar det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende virksomheter. Konsernet tar som forvalter og utvikler av næringseiendom samfunnsansvar blant annet ved å redusere utslipp, energieffektivisere bygg, og velge bærekraftige løsninger. Bærekraftsmål settes og integreres i selskapets kjerneprosesser, herunder bærekraftsrisiko i investeringsbeslutninger. Konsernet har skrevet under på «Eiendomssektorens veikart mot 2050» og tar sammen med Grønn Byggallianse klimaavtalen fra Paris (COP 21) på alvor, og fondene som markedsføres i 2025 vil klassifiseres som «lysegrønne fond», dvs at det i forvaltningen av disse fondene skal gjøres beslutninger som fremmer sosial og/eller miljømessig egenskaper ved investeringene.

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

### 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 1,4 %. Det har ikke vært skader eller ulykker på arbeidsplassen, verken for selskapet eller konsernet.

I konsernet er det totalt 55 ansatte, hvorav 10 kvinner og 45 menn. Selskapet har 11 ansatte, hvorav 6 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.



UNION Gruppen AS

## Årsberetning 2024

Morselskap og konsern

### Andre forhold

Selskapet har ingen særskilte forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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


### Fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2024 er utarbeidet i samsvar med dette.

Oslo, 31. mars 2025

  
Øystein A. Landvik  
Styrets leder

  
Bjørn Henningsen  
Styremedlem

  
Lars Even Moe  
Styremedlem

  
Endre Folge  
Daglig leder



## UNION Gruppen Konsern

## Resultatregnskap

Morselskap				Konsern	
01.01.23	01.01.24			01.01.24	01.01.23
- 31.12.23	- 31.12.24	Beløp i NOK 1 000	Note	- 31.12.24	- 31.12.23
48 641	50 369	Salgsinntekt		185 057	137 405
48 641	50 369	Sum driftsinntekt	3	185 057	137 405
4	0	Innkjøp av tjenester		-5 993	-5 341
-16 522	-16 557	Lønnskostnad	4, 5	-114 545	-76 644
-322	-1 101	Avskrivning/Nedskrivning	6	-11 754	-11 259
-30 926	-29 926	Annen driftskostnad	4, 5	-42 376	-43 058
-47 766	-47 584	Sum driftskostnad		-174 668	-136 302
<b>875</b>	<b>2 785</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>10 389</b>	<b>1 103</b>
11 840	12 733	Utbytte og inntekt inv. i datterselskap		89	1 654
1 419	2 553	Annen renteinntekt		6 457	5 800
14	2 342	Annen finansinntekt		9	120
-4 488	-5 932	Annen rentekostnad		-7 905	-9 187
-16 390	1 799	Annen finanskostnad		-743	-1 035
-7 606	13 495	Netto finansposter		-2 092	-2 648
<b>-6 731</b>	<b>16 279</b>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>8 296</b>	<b>-1 545</b>
-520	-927	Skattekostnad	7	-4 450	-25 553
<b>-7 252</b>	<b>15 352</b>	<b>Årsresultat</b>		<b>3 846</b>	<b>-27 098</b>
		Herav minoritetens andel av resultat		2 915	-5 574
		Herav majoritetens andel av resultat		932	-21 524
		<b>Disponering og overføring</b>			
-7 252	15 352	Overført til (+) / fra (-) annen egenkapital			
<b>-7 252</b>	<b>15 352</b>	<b>Sum disponering og overføring</b>			



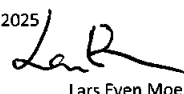
## UNION Gruppen Konsern

## Balanse

Morselskap		Beløp i NOK 1 000	Note	Konsern	
31.12.2023	31.12.2024			31.12.2024	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>					
148	81	Utsatt skattefordel	7	4 403	392
0	0	Goodwill	6	42 421	53 026
148	81	Sum immaterielle eiendeler		46 824	53 418
4 873	1 347	Anlegg under utførelse	6	1 347	4 873
0	4 061	Leietakertilpasninger	6	4 061	0
813	1 216	Maskiner, inventar mv.	6	1 506	892
5 687	6 624	Sum varige driftsmidler		6 914	5 765
209 912	223 556	Investering i datterselskap	8	0	0
0	0	Investering i tilknyttede selskap	9	342	253
10 639	10 418	Investeringer i aksjer og andeler	10	106 467	94 669
0	0	Lån til foretak i samme konsern	11	0	0
143	145	Andre langsiktige fordringer	11	145	143
220 695	234 119	Sum finansielle anleggsmidler		106 954	95 065
<b>226 530</b>	<b>240 824</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>160 692</b>	<b>154 249</b>
2 928	60	Kundefordringer	11	10 409	8 404
11 840	15 226	Fordringer på selskap i samme konsern	11	0	0
4 802	3 105	Annen kortsiktig fordring	11	17 018	8 061
513	679	Bankinnskudd mv	12	8 622	3 770
<b>20 083</b>	<b>19 070</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>36 049</b>	<b>20 235</b>
<b>246 613</b>	<b>259 894</b>	<b>SUM EIENDELER</b>		<b>196 741</b>	<b>174 484</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
125 739	141 091	Annen egenkapital		46 982	46 911
0	0	Minoritetens egenkapital		24 320	20 318
<b>128 739</b>	<b>144 091</b>	<b>Sum egenkapital</b>	14	<b>74 302</b>	<b>70 228</b>
0	0	Utsatt skatt	7	0	0
0	0	Avsetning for forpliktelser	15	12 810	0
0	0	Sum avsetning for forpliktelser		12 810	0
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner		30 000	30 000
4 500	10 500	Annen langsiktig gjeld		6 061	7 003
4 500	10 500	Sum langsiktig gjeld	16	36 061	37 003
10 918	4 659	Leverandørgjeld	17	5 920	8 212
0	0	Betalbar skatt	7, 17	25 448	26 243
1 014	482	Skyldig offentlige avgifter	17	12 865	10 219
0	0	Utbytte	17	700	700
101 441	100 161	Annen kortsiktig gjeld	17	28 635	21 879
113 373	105 302	Sum kortsiktig gjeld		73 567	67 253
<b>117 873</b>	<b>115 802</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>122 439</b>	<b>104 255</b>
<b>246 613</b>	<b>259 894</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>196 741</b>	<b>174 484</b>

  
Øystein A. Landvik  
Styreleder

  
Bjørn Henningsen  
Styremedlem

Oslo, 31. mars 2025  
  
Lars Even Moe  
Styremedlem

  
Endre Følge  
Daglig leder



## UNION GRUPPEN KONSERN

## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Morselskap		Beløp i NOK 1 000	Konsern	
2023	2024		2024	2023
-6 731	16 279	Resultat før skattekostnad	8 296	-1 545
-9 300	-9 300	Inntektsført utbytte	0	-1 519
-13	-2 339	Gevinst (-)/Tap (+) v/salg aksjer	0	0
322	1 101	Ordinære avskrivninger	11 754	11 259
16 388	-2 027	Nedskrivning finansielle anleggsmidler	0	0
0	0	Resultatendring tilknyttet selskap	-89	-185
0	0	Periodens betalte skatter	-6 438	-14 458
2 248	2 868	Endring i kundefordringer	-2 005	-935
10 704	-6 259	Endring i leverandørgjeld	-2 292	5 342
-11 010	11 934	Endring i andre tidsavgrensninger	8 771	-43 443
2 607	12 257	<b>A) Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>17 998</b>	<b>-45 484</b>
-5 174	-2 038	Ut- (-)/Innbetaling (+) ved kjøp/salg av driftsmidler	-2 298	-5 415
0	-401	Utbetalinger ved kjøp, stiftelse aksjer i datterselskaper	0	0
-23 063	-10 723	Utbetalinger ved kapitalforhøyelse datterselskap	0	0
-744	-188	Utbetaling ved investering i aksjer, andeler mv.	-11 783	-32 777
1 317	2 784	Innbetaling ved salg aksjer datterselskap	0	0
240	394	Innbetaling ved salg aksjer, andeler mv.	7	0
-90 210	-1 910	Ut- (-)/Innbetaling (+) konsernmellomværende	0	0
21 527	-2 377	Netto endring i kassekreditt	0	0
381	-2	Ut- (-)/Innbetaling (+) langsiktig fordring	-2	13 767
0	0	Nye minoritetsinteresser	1 694	8 936
0	0	Avgang minoritet	-392	0
-95 725	-14 461	<b>B) Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-12 774</b>	<b>-15 489</b>
50 783	2 125	Innbetalt utbytte	3	3 285
-55 000	0	Utbetalt utbytte	-375	-62 826
-192	2 540	Innbetalt konsernbidrag	0	0
2 214	-2 295	Utbetalt konsernbidrag	0	0
-2 195	2 370	<b>C) Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-372</b>	<b>-59 541</b>
-95 313	166	<b>Netto likviditetsendring gjennom perioden (A+B+C)</b>	<b>4 852</b>	<b>-120 515</b>
95 826	513	Likviditetsbeholdning ved periodestart	3 770	124 284
513	679	Likviditetsbeholdning ved periodeslutt	8 622	3 770
-95 313	166	<b>Netto likviditetsendring gjennom perioden</b>	<b>4 852</b>	<b>-120 514</b>

**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. Konsernkontinuitet 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/oppføres. 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 anleggsmidler/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 2024

### 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 hovedsakelig 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.

#### Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen 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.

#### 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.

### Note 3 - Driftsinntekter

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
<b>Pr. virksomhetsområde</b>				
Honorarer forvaltn., syndikering, rådgivning eiendom	0	0	150 026	109 868
Honorarer eiendomsmegling	0	0	34 210	26 702
Konserninternt salg varer og tjenester	40 839	39 139	0	0
Konsernintern/Ekstern husleie	8 765	8 656	0	0
Andre inntekter	764	846	821	834
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>50 369</b>	<b>48 641</b>	<b>185 057</b>	<b>137 405</b>
<b>Geografisk fordeling</b>				
Norge	50 369	48 641	185 057	137 405
Øvrig verden	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>50 369</b>	<b>48 641</b>	<b>185 057</b>	<b>137 405</b>



## UNION Gruppen AS

Noter 2024

### Note 4 - Spesifikasjon av lønnskostnad

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
<b>Lønnskostnad</b>				
Lønn og bonus	-17 415	-12 155	-92 320	-49 929
Styrehonorar	0	0	-350	-390
Arbeidsgiveravgift	-2 174	-2 447	-11 860	-15 548
Finansskatt	0	0	-1 897	-2 337
Pensjonskostnader	-519	-523	-2 202	-2 065
Andre ytelser	-1 103	-1 397	-5 916	-6 374
Viderefakturert datterselskaper	4 653	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>-16 557</b>	<b>-16 522</b>	<b>-114 545</b>	<b>-76 644</b>
Gjennomsnittlig antall årsverk	11	11	55	53
<b>Annen driftskostnad</b>				
Kostnad lokaler	-14 942	-14 582	-15 296	-15 335
Fremmede tjenester	-4 323	-5 589	-9 914	-11 208
Kontorkostnad, IT- og systemkostnader	-4 491	-3 690	-6 711	-5 182
Markedsføring, salgs- og representasjonskostnader	-2 803	-3 346	-4 000	-4 719
Forsikring	-1 842	-1 730	-1 905	-1 823
Andre kostnader	-1 524	-1 989	-4 549	-4 792
<b>Sum</b>	<b>-29 926</b>	<b>-30 926</b>	<b>-42 376</b>	<b>-43 058</b>

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

NOK 1000	Morselskap	
	2024	2023
<b>Lønnskostnader - Daglig leder</b>		
Lønn og bonus	-1 026	-2 086
Andre ytelser	-6	-15
Arbeidsgiveravgift	-145	-296
<b>Sum</b>	<b>-1 177</b>	<b>-2 398</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. Daglig leder er i tillegg fra 1. juli 2023 lønnet gjennom datterselskapet UNION Forvaltning 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 selskapets datterselskap.

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
<b>Kostnadsført honorar til revisor (eks mva)</b>				
Løvpålagt revisjon	-249	-324	-1 938	-1 871
Andre attestasjonstjenester	0	0	-57	-85
Andre tjenester utenfor revisjonen	-166	-188	-234	-349
<b>Sum</b>	<b>-415</b>	<b>-512</b>	<b>-2 229</b>	<b>-2 304</b>



## UNION Gruppen AS

Noter 2024

### Note 6 - Varige driftsmidler

NOK 1000	Anlegg under utførelse	Leietaker-tilpasninger	Driftsløsøre, inventar mv.	Goodwill	SUM
<b>Konsern</b>					
Anskaffelseskost pr. 01.01	4 873	0	13 724	201 499	220 097
Tilgang	1 347	4 873	951	0	7 171
Avgang/Reklassifisering	-4 873	0	0	0	-4 873
Anskaffelseskost pr. 31.12	1 347	4 873	14 675	201 499	222 395
Akkumulerte av- og nedskrivn. pr. 31.1	0	812	13 169	159 078	173 060
<b>Balansført verdi pr. 31.12</b>	<b>1 347</b>	<b>4 061</b>	<b>1 506</b>	<b>42 421</b>	<b>49 335</b>
Årets avskrivninger	0	-812	-337	-10 605	-11 754
Årets nedskrivninger økonomisk levetid	0		0	0	0

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

NOK 1000	Anlegg under utførelse	Leietaker-tilpasninger	Driftsløsøre, inventar mv.	SUM	
<b>Morselskap</b>					
Anskaffelseskost pr. 01.01		4 873	0	9 778	14 651
Tilgang		1 347	4 873	691	6 911
Avgang/Reklassifisering		-4 873	0	0	-4 873
Anskaffelseskost pr. 31.12		1 347	4 873	10 469	16 689
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 31.12.		0	812	9 253	10 066
<b>Bokført verdi 31.12</b>		<b>1 347</b>	<b>4 061</b>	<b>1 216</b>	<b>6 624</b>
Årets avskrivninger		0	-812	-289	-1 101
Årets nedskrivninger økonomisk levetid		0	0	0	0



## UNION Gruppen AS

Noter 2024

### Note 7 - Skatt

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
<b>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt</b>				
Anleggsmidler	-368	-674	36	-528
Omløpsmidler	0	0	0	0
Gevinst- og tapskonto	0	0	959	1 199
Avsetning for forpliktelse	0	0	-12 810	0
Avskåret rentefradrag til fremføring	0	0	0	-3 602
<b>Underskudd og godtgjørelse til fremføring</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-32 736</b>	<b>-33 105</b>
Sum midlertidige forskjeller	-368	-674	-44 550	-36 036
<b>Midlertidige forskjeller som ikke inngår i utligningen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24 433</b>	<b>-34 130</b>
Grunnlag for beregning av utsatt skatt 22%	-368	-674	-20 876	-2 821
Grunnlag for beregning av utsatt skatt 25%	0	0	758	915
<b>Utsatt skatt/(Utsatt skattefordel)</b>	<b>-81</b>	<b>-148</b>	<b>-4 403</b>	<b>-392</b>
Fremkommer i balansen som:				
Utsatt skattefordel	-81	-148	-4 403	-392
Utsatt skatt	0	0	0	0
<b>Netto utsatt skatt/(utsatt skattefordel)</b>	<b>-81</b>	<b>-148</b>	<b>-4 403</b>	<b>-392</b>

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
<b>Skatt består av følgende</b>				
Årets betalbare skatt	0	0	-5 643	-26 243
For lite/For mye avsatt skatt tidligere år m.m.	0	0	0	0
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	-860	-505	0	0
Endring utsatt skatt/skattefordel - kjøpte selskap	0	0	0	0
<b>Endring utsatt skatt/(utsatt skattefordel)</b>	<b>-67</b>	<b>-15</b>	<b>1 193</b>	<b>690</b>
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-927</b>	<b>-520</b>	<b>-4 450</b>	<b>-25 553</b>

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
<b>Avstemming mellom regnskapsmessig og skattemessig resultat</b>				
Ordinært resultat før skattekostnad	16 279	-6 731	8 296	-1 545
Inntektsført konsernbidrag	-3 433	-2 295	0	0
Inntektsført utbytte	-9 300	-9 300	0	-1 469
Tilbakeføring 3% netto skattefrie inntekter (Gevinst)/Tap salg aksjer	0	297	0	44
Grunnlag for avsetning skattekrav	-4 143	16 375	263	0
Permanente forskjeller	0	0	0	91 972
Midlertidige forskjeller	4 811	2 027	8 853	1 236
<b>Sum skattegrunnlag før konsernbidrag</b>	<b>3 908</b>	<b>0</b>	<b>8 412</b>	<b>90 217</b>
Mottatt/(Avgitt) konsernbidrag	-3 908	0	0	0
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 412</b>	<b>90 217</b>
Betalbar skatt (22%)	0	0	-1 304	-20 497
Betalbar skatt finansskatt (25%)	0	0	-4 340	-5 745
<b>Betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5 643</b>	<b>-26 243</b>

Av skyldig betalbar skatt i konsernet knytter ytterligere kr 19,8 mill seg til avsetning for mulig skatteforpliktelse på bakgrunn av mottatt varsel om endring skatt for inntektsårene 2018, 2020 og 2021 for ett av UNION Gruppens datterselskap. Avsetningsbeløpet er uforandret siden 31.12.23.



## UNION Gruppen AS

Noter 2024

NOK 1000	Konsern	
	2024	2023
<b>Avstemning skattekostnad i konsernregnskapet</b>		
Resultat før skattekostnad	8 296	-1 545
Skattekostnad	-4 450	-25 553
Effektiv skattsats	54 %	-1653 %
Beregnet skattekostnad basert på 22%/23%	-1 825	340
Skatteeffekt av permanente forskjeller og avskrivning goodwill	-2 005	-20 192
Andre forskjeller (underskudd til fremføring og endring midlertidig forskjell)	-620	-5 701
<b>Total skattekostnad</b>	<b>-4 450</b>	<b>-25 553</b>

## Note 8 - Investering i datterselskap

	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Stemmeandel /eierandel	Bokført verdi
<b>Eiet av morselskapet direkte</b>				
UNION Norsk Næringsmegling AS	23.03.2010	Oslo	78,0 %	71 330
UREF III Sponsor AS	19.12.2018	Oslo	82,9 %	33 429
UREF II Sponsor AS	09.02.2016	Oslo	85,0 %	29 840
UNION Eiendoms kapital AS	13.06.2017	Oslo	93,0 %	25 818
UNION Forvaltning AS	01.01.2023	Oslo	100,0 %	20 166
UCP Sponsor AS	19.12.2018	Oslo	82,3 %	12 174
UREF IV Sponsor AS	17.01.2022	Oslo	75,0 %	8 566
URD Advisory AS	02.03.2022	Oslo	50,1 %	8 037
UREC I Sponsor AS	17.12.2018	Oslo	90,0 %	6 624
URD Sponsor AS	28.03.2022	Oslo	45,1 %	3 608
UNION Eiendomsinvest I Sponsor AS	10.03.2023	Oslo	80,0 %	2 424
NLAS Holding AS	12.06.2017	Oslo	97,0 %	1 133
UNION Capital AS	23.03.2010	Oslo	100,0 %	170
Norsk Næringsmegling AS	23.03.2010	Oslo	100,0 %	154
UNION Corporate AS	26.11.2018	Oslo	100,0 %	68
URD II Sponsor AS	02.01.2023	Oslo	50,1 %	15
<b>Sum investering i datterselskap</b>				<b>223 556</b>
<b>Datterselskaper eiet indirekte</b>			Forretnings- kontor	Stemmeandel/ Indir. eierandel
Frost Retail Holding AS			Oslo	93,0 %
UEK Core Advisory AS			Oslo	83,8 %
UNION Eiendoms kapital Lux AS			Oslo	93,0 %
UNION Eiendoms kapital Prosjektfinans AS			Oslo	93,0 %
UNION Eiendoms kapital UREF AS			Oslo	93,0 %
UNION Management AS			Oslo	93,0 %
UNION Real Estate Credit I AS			Oslo	90,0 %
UNION Residential Development Management AB			Stockholm	50,1 %



## UNION Gruppen AS

Noter 2024

### Note 9 - Investering i tilknyttede selskap

NOK 1000	Eier- andel	Forretnings- kontor	EK 31.12.2023	Bokført verdi 01.01	Resultat 2024	Bokført verdi 31.12
<b>Konsern</b>						
<b>Selskapets navn</b>						
Campus Living AS	50,0 %	Oslo	469	253	89	342
<b>Sum investering i tilknyttede selskap</b>			<b>469</b>	<b>253</b>	<b>89</b>	<b>342</b>

### Note 10 - Investering i aksjer og andeler

NOK 1000	Forretnings- kontor	Indirekte eierandel	Bokført verdi
<b>Morselskap</b>			
<b>Selskapets navn</b>			
Novaform Gruppen AS	Sandnes	13,8 %	9 554
UNION Investeringselskap II AS	Oslo	< 10%	321
UNION Investeringselskap V AS	Oslo	12,0 %	93
UNION Investeringselskap IV AS	Oslo	< 10%	45
UNION Investeringselskap URD AS	Oslo	< 10%	38
UNION Investeringselskap III AS	Oslo	< 10%	34
UNION Eiendom 15 AS	Oslo	100 %	30
UNION Eiendom 16 AS	Oslo	100 %	30
UNION Eiendom 17 AS	Oslo	100 %	30
UNION Eiendom 18 AS	Oslo	100 %	30
UNION Eiendom 19 AS	Oslo	100 %	30
UNION Eiendom 20 AS	Oslo	100 %	30
Core Nystiftet 8 AS	Oslo	100 %	26
Core Nystiftet 9 AS	Oslo	100 %	26
Core Nystiftet 10 AS	Oslo	100 %	26
Core Nystiftet 11 AS	Oslo	100 %	26
Core Nystiftet 12 AS	Oslo	100 %	26
Core Nystiftet 13 AS	Oslo	100 %	26
<b>Sum investering i aksjer og andeler</b>			<b>10 418</b>

NOK 1000	Forretnings- kontor	Indirekte eierandel	Bokført verdi
<b>Konsern</b>			
<b>Selskapets navn</b>			
UNION Real Estate Fund IV Holding AS	Oslo	< 10%	38 131
UNION Real Estate Fund III Holding AS	Oslo	< 10%	28 724
UNION Core Plus Fund I Holding AS	Oslo	< 10%	13 941
Novaform Gruppen AS	Sandnes	12,7 %	9 554
UNION Real Estate Fund II Holding AS	Oslo	< 10%	3 755
Residential Holding AS	Oslo	< 10%	2 784
UNION Residential Development AS	Oslo	< 10%	2 821
Frost Co Investor AS	Oslo	< 10%	1 981
UNION Residential GRO AS	Oslo	< 10%	1 013
UNION Real Estate Credit I AS	Oslo	90 %	636
UNION Real Estate Credit I SCA, SICAV-RAIF	Luxembourg	< 10%	606
Frost Co Investor II AS	Oslo	< 10%	525
Pilestredet 35 Holding AS	Oslo	< 10%	377
UNION investeringselskap II AS	Oslo	< 10%	321
UNION Real Estate Credit I Sarl (GP)	Luxembourg	< 10%	136
UNION Real Estate Fund III S.à.r.l. (GP)	Luxembourg	< 10%	132
UNION Real Estate Fund II S.à.r.l. (GP)	Luxembourg	< 10%	126
UNION Real Estate Fund IV S.à.r.l. (GP)	Luxembourg	< 10%	119
UNION Investeringselskap V AS	Oslo	12,0 %	93
Andeler Limited Partnership UREF II	Jersey	< 10%	92
UNION Drift Core AS*	Oslo	93,0 %	62
UNION Investeringselskap IV AS	Oslo	< 10%	45
UNION Investeringselskap URD AS	Oslo	< 10%	38
UNION Investeringselskap III AS	Oslo	< 10%	34
UNION Eiendomsinvest I AS	Oslo	80,0 %	30
UNION Eiendom 15 AS	Oslo	100 %	30
UNION Eiendom 16 AS	Oslo	100 %	30
UNION Eiendom 17 AS	Oslo	100 %	30



<b>UNION Gruppen AS</b>	<b>Noter 2024</b>		
UNION Eiendom 18 AS	Oslo	100 %	30
UNION Eiendom 19 AS	Oslo	100 %	30
UNION Eiendom 20 AS	Oslo	100 %	30
Core Nystiftet 8 AS	Oslo	100 %	26
Core Nystiftet 9 AS	Oslo	100 %	26
Core Nystiftet 10 AS	Oslo	100 %	26
Core Nystiftet 11 AS	Oslo	100 %	26
Core Nystiftet 12 AS	Oslo	100 %	26
Core Nystiftet 13 AS	Oslo	100 %	26
UNION Drift UREF AS	Oslo	93 %	24
UNION Drift Core Plus AS*	Oslo	93 %	22
UNION Drift UREF III AS*	Oslo	93 %	10
<b>Sum investering i aksjer og andeler</b>			<b>106 467</b>

Markedsverdi på aksjer og andeler er vurdert til ikke å være lavere enn bokført verdi. UNION Eiendomsinvest I AS, UNION Eiendom 15 AS - UNION Eiendom 20 AS, og Core Nystiftet 8 AS - Core Nystiftet 13 AS er datterselskap som er unntatt fra konsolideringen da eierandelen er anskaffet med sikte på midlertidig eie, og holdes i påvente av salg.

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



## UNION Gruppen AS

Noter 2024

### Note 11 - Fordringer

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
<b>Kortsiktige fordringer</b>				
Kundefordringer	60	2 928	10 409	8 404
Fordringer på ansatte	0	0	243	0
Konsernbidrag	3 433	2 540	0	0
Fordringer på selskap i samme konsern	2 493	0	0	0
Utbytte	9 300	9 300	0	0
Påløpne inntekter	0	0	1 295	617
Forskuddsbetalte kostnader	3 105	3 314	3 453	3 532
Til gode merverdiavgift	0	1 486	20	1 507
Andre kortsiktige fordringer	0	2	12 008	2 406
<b>Sum</b>	<b>18 391</b>	<b>19 570</b>	<b>27 427</b>	<b>16 465</b>

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
<b>Langsiktige fordringer</b>				
Lån/Mellomværende nærstående parter	145	143	145	143
<b>Sum</b>	<b>145</b>	<b>143</b>	<b>145</b>	<b>143</b>

Lån/Mellomværende nærstående parter er til selskapene UNION Investeringselskap III AS og UNION Investeringselskap IV AS.

### Note 12 - Klientmidler og bundne bankinnskudd

#### Klientmidler

Konsernet oppbevarer klientmidler på egne bankkonti. Disse utgjør kr 0 mill pr. 31.12.2024. Klientmidler og klientansvar er i henhold til god regnskapsskikk ikke vist i regnskapet.

#### Skattetrekk

Av konsernets bankinnskudd pr 31.12.2024 er kr 3,7 mill bundet til fordel for skyldig skattetrekk.

### Note 13 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Aksjekapital pr. 31.12.2024	600	kr. 5.000,00	kr. 3.000.000

Aksjonærer pr. 31.12.2024	Antall aksjer	Eierandel	Tilknytning
UFO Holding AS	525	87,50 %	Eid av styrets medlemmer
Amborg AS	60	10,00 %	Daglig leder
Chianti Invest AS	15	2,50 %	Hroar Nilsen
<b>Sum antall aksjer</b>	<b>600</b>	<b>100,00 %</b>	



## UNION Gruppen AS

Noter 2024

### Note 14 - Egenkapitalbevegelse

NOK 1000	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
<b>Morselskap</b>					
Egenkapital pr. 01.01.2024	3 000	0	0	125 739	128 739
Årsresultat	0	0	0	15 352	15 352
Utbytte	0	0	0	0	0
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>3 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>141 091</b>	<b>144 091</b>

NOK 1000	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
<b>Konsern</b>					
Egenkapital pr. 01.01.2024	3 000	0	0	67 228	70 228
Årsresultat	0	0	0	3 846	3 846
Utbytte	0	0	0	0	0
Utbytte til minoriteter	0	0	0	-1 075	-1 075
Tilgang/(Avgang) minoriteter	0	0	0	1 303	1 303
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>3 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>71 302</b>	<b>74 302</b>

NOK 1000		Majoritet	Minoritet	Sum egenkapital
<b>Konsern</b>				
Egenkapital pr. 01.01.2024		49 911	20 318	70 228
Årsresultat		932	2 915	3 846
Utbytte		0	-1 075	-1 075
Tilgang/(Avgang) minoriteter		-860	2 163	1 303
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>		<b>49 982</b>	<b>24 320</b>	<b>74 302</b>

### Note 15 - Avsetning for forpliktelse

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
<b>Avsetning for forpliktelse</b>				
Avsetning for forpliktelse	0	0	12 810	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 810</b>	<b>0</b>

Langsiktig avsetning for forpliktelse knytter seg til datterselskapet UNION Eiendomskapital AS sitt erverv av 100% av aksjene i Frost Retail Holding AS 2. desember 2024. Forpliktelsen knytter seg i konsernregnskapet til beregnet mindreverdi ved oppkjøpet identifisert å knytte seg til forpliktelse i form av fremtidig vedlikeholdsbehov.

### Note 16 - Gjeld og pantstillelser

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
<b>Gjeld</b>				
Gjeld til bank- og kredittinstitusjoner	0	0	30 000	30 000
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	10 500	4 500	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0	6 061	7 003
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 500</b>	<b>4 500</b>	<b>36 061</b>	<b>37 003</b>
<b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>				
Kundefordringer	60	2 928	10 409	8 404
Driftstilbehør	6 624	5 687	6 914	5 765
<b>Sum bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>6 684</b>	<b>8 615</b>	<b>17 323</b>	<b>14 169</b>



## UNION Gruppen AS

Noter 2024

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 IV Sponsor AS fra Credit Suisse med løpetid 3,5 år forfaller i sin helhet i april 2026, og er regnskapsmessig klassifisert som annen langsiktig gjeld.

UNION Gruppen AS har for kassekredittavtale stilt førsteprioritets aksjepant i UNION Eiendomskapital UREF AS og UNION Forvaltning 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.

### Note 17 - Kortsiktig gjeld

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
Leverandørgjeld	4 659	10 918	5 920	8 212
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	0
Betalbar skatt	0	0	25 448	26 243
Skyldige offentlige avgifter	482	1 014	12 865	10 219
Skyldig lønn og feriepenger	4 524	1 565	25 321	9 672
Forskuddsbetalte inntekter	0	0	73	0
Påløpne kostnader	473	229	1 405	1 924
Avsetning for forpliktelser	50	0	1 693	1 643
Skyldig konsernbidrag og annen konsernintern gjeld	3 908	2 295	0	0
Utbytte	0	0	700	700
Gjeld til datterselskaper - konsernkonto	72 039	74 407	0	0
Kassekreditt	19 149	21 527	0	5 540
Annen kortsiktig gjeld	18	1 418	143	3 101
<b>Sum</b>	<b>105 302</b>	<b>113 373</b>	<b>73 567</b>	<b>67 253</b>

Av skyldig betalbar skatt i konsernet knytter kr 19,8 mill seg til avsetning for mulig skatteforpliktelse på bakgrunn av mottatt varsel om endring skatt for inntektsårene 2018, 2020 og 2021 for ett av UNION Gruppens datterselskap.

I forbindelse med konsernkontoordningen UNION Gruppen AS er en del av, har morselskapet en gjeld til datterselskaper på kr 72,0 mill.

### Note 18 - 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 2024**

### **Note 19 - Transaksjoner med nærstående parter**

Konserninterne lån løper til markedsmessige betingelser.

UNION Gruppen AS har i 2024 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.

UFO Holding AS kjøper jfr aksjekjøpsavtale 23. april 2021 ytterligere 2,5% av aksjene i UNION Gruppen AS fra Chianti Invest AS for en kjøpesum på kr 6,4 mill. Overlevering av aksjene fant sted april 2024. Chianti Invest AS er 100% eid av Hroar Nilsen som er ansatt i UNION Eiendomskapital UREF AS og UNION Forvaltning AS. Aksjekjøpet er gjort på markedsmessige vilkår, og i tråd med Aksjonæravtaler for aksjeeie i selskapet.

### **Note 20 - 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.



RSM Norge AS

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

Til generalforsamlingen i UNION Gruppen AS

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

## Uavhengig revisors beretning

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

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for UNION Gruppen AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 15 352 000 og et overskudd i konsernregnskapet på NOK 3 846 000. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømmoppstilling 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 2024, resultatregnskap og kontantstrømmoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 2024 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 ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492), RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er lønsetingsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper knyttet til RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneo Dokumentnr: EIZQU-00ZIWU-QS9KO-JTJ-AHUMP-KSGKL





Revisors beretning 2024 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 rettvisende 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, 2. april 2025  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Peimoo Dokumenttrakkett: EIZQU-00ZNU-QS9KO-JT1J-AHUMP-K5GKL





## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"<sup>™</sup> - 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."

### Lie, Per-Henning Schulz

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-02 11:55:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EIZQU-00ZWL-QS9KO-JTTJ-AHUMP-X5GKL

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.