



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	12.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		48 641 000	41 671 000
Sum inntekter	3	48 641 000	41 671 000
Kostnader			
Innkjøp av tjenester		-4 000	-1 000
Lønnskostnad	4,5	16 522 000	13 518 000
Avskrivning/Nedskrivning	6	322 000	1 166 000
Annen driftskostnad	4,5	30 926 000	27 600 000
Sum kostnader		47 766 000	42 283 000
Driftsresultat		875 000	-612 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Utbytte og inntekt inv. i datterselskap		11 840 000	66 211 000
Annen renteinntekt		1 419 000	62 000
Annen finansinntekt		14 000	2 355 000
Sum finansinntekter		13 273 000	68 628 000
Annen rentekostnad		4 489 000	2 103 000
Annen finanskostnad		16 391 000	814 000
Sum finanskostnader		20 880 000	2 917 000
Netto finans		-7 607 000	65 711 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 732 000	65 099 000
Skattekostnad	7	520 000	169 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 252 000	64 930 000
Årsresultat		-7 252 000	64 930 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			55 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 252 000	9 930 000
Sum overføringer og disponeringer		-7 252 000	64 930 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	148 000	164 000
Goodwill	6	0	0
Sum immaterielle eiendeler		148 000	164 000
Varige driftsmidler			
Anlegg under utførelse	6	4 873 000	563 000
Maskiner, inventar mv.	6	814 000	272 000
Sum varige driftsmidler		5 687 000	835 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	209 912 000	196 484 000
Lån til foretak i samme konsern	11	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	9	0	0
Investeringer i aksjer og andeler	10	10 639 000	11 092 000
Andre langsiktige fordringer	11	144 000	524 000
Sum finansielle anleggsmidler		220 695 000	208 100 000
Sum anleggsmidler		226 530 000	209 099 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	2 928 000	5 176 000
Annen kortsiktig fordring	11	4 802 000	564 000
Konsernfordringer	11	11 840 000	53 069 000
Sum fordringer		19 570 000	58 809 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd mv	12	513 000	95 826 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		513 000	95 826 000
Sum omløpsmidler		20 083 000	154 635 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		246 613 000	363 734 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	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		125 739 000	127 594 000
Sum opptjent egenkapital		125 739 000	127 594 000
Sum egenkapital	14	128 739 000	130 594 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld		4 500 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		4 500 000	0
Sum langsiktig gjeld	15	4 500 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	16	10 919 000	214 000
Betalbar skatt	7,16	0	0
Skyldige offentlige avgifter	16	1 014 000	2 452 000
Utbytte	16	0	55 000 000
Annen kortsiktig gjeld	16	101 441 000	175 474 000
Sum kortsiktig gjeld		113 374 000	233 140 000
Sum gjeld		117 874 000	233 140 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		246 613 000	363 734 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		137 405 000	205 083 000
Sum inntekter	3	137 405 000	205 083 000
Kostnader			
Innkjøp av tjenester		5 341 000	12 328 000
Lønnskostnad	4,5	76 644 000	95 830 000
Avskrivning/Nedskrivning	6	11 259 000	12 046 000
Annen driftskostnad	4,5	43 058 000	44 597 000
Sum kostnader		136 302 000	164 801 000
Driftsresultat		1 103 000	40 282 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Utbytte og inntekt inv. i datterselskap		1 654 000	2 311 000
Annen renteinntekt		5 800 000	2 491 000
Annen finansinntekt		120 000	9 033 000
Sum finansinntekter		7 574 000	13 835 000
Annen rentekostnad		9 187 000	2 494 000
Annen finanskostnad		1 035 000	666 000
Sum finanskostnader		10 222 000	3 160 000
Netto finans		-2 648 000	10 675 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 545 000	50 957 000
Skattekostnad	7	25 553 000	15 464 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-27 098 000	35 493 000
Årsresultat		-27 098 000	35 493 000
Minoritetsinteresser		-5 574 000	3 518 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-21 524 000	31 975 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	392 000	0
Goodwill	6	53 026 000	63 631 000
Sum immaterielle eiendeler		53 418 000	63 631 000
Varige driftsmidler			
Anlegg under utførelse	6	4 873 000	563 000
Maskiner, inventar mv.	6	892 000	441 000
Sum varige driftsmidler		5 765 000	1 004 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	0	0
Lån til foretak i samme konsern	11	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	9	253 000	68 000
Investeringer i aksjer og andeler	10	94 669 000	64 607 000
Andre langsiktige fordringer	11	144 000	13 911 000
Sum finansielle anleggsmidler		95 066 000	78 586 000
Sum anleggsmidler		154 249 000	143 221 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	8 404 000	7 469 000
Annen kortsiktig fordring	11	8 061 000	4 733 000
Konsernfordringer	11	0	0
Sum fordringer		16 465 000	12 202 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd mv	12	3 770 000	124 284 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 770 000	124 284 000
Sum omløpsmidler		20 235 000	136 486 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		174 484 000	279 707 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	3 000 000	3 000 000
Sum innskutt egenkapital		3 000 000	3 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		46 910 000	68 291 000
Minoritetsinteresser		20 318 000	17 800 000
Sum opptjent egenkapital		67 228 000	86 091 000
Sum egenkapital	14	70 228 000	89 091 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	0	323 000
Sum avsetninger for forpliktelser		0	323 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 000 000	30 000 000
Annen langsiktig gjeld		7 003 000	10 815 000
Sum annen langsiktig gjeld		37 003 000	40 815 000
Sum langsiktig gjeld	15	37 003 000	41 138 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	16	8 212 000	2 869 000
Betalbar skatt	7,16	26 243 000	14 458 000
Skyldige offentlige avgifter	16	10 219 000	13 096 000
Utbytte	16	700 000	62 826 000
Annen kortsiktig gjeld	16	21 879 000	56 229 000
Sum kortsiktig gjeld		67 253 000	149 478 000
Sum gjeld		104 256 000	190 616 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		174 484 000	279 707 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 527458

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 12.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 995 357 704
UNION GRUPPEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		48 641 000	41 671 000
Sum inntekter	3	48 641 000	41 671 000
Kostnader			
Innkjøp av tjenester		-4 000	-1 000
Lønnskostnad	4,5	16 522 000	13 518 000
Avskrivning/Nedskrivning	6	322 000	1 166 000
Annen driftskostnad	4,5	30 926 000	27 600 000
Sum kostnader		47 766 000	42 283 000
Driftsresultat		875 000	-612 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Utbytte og inntekt inv. i datterselskap		11 840 000	66 211 000
Annen renteinntekt		1 419 000	62 000
Annen finansinntekt		14 000	2 355 000
Sum finansinntekter		13 273 000	68 628 000
Annen rentekostnad		4 489 000	2 103 000
Annen finanskostnad		16 391 000	814 000
Sum finanskostnader		20 880 000	2 917 000
Netto finans		-7 607 000	65 711 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	7	-6 732 000	65 099 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 252 000	64 930 000
Årsresultat		-7 252 000	64 930 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			55 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 252 000	9 930 000
Sum overføringer og disponeringer		-7 252 000	64 930 000



Organisasjonsnr: 995 357 704
UNION GRUPPEN AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	148 000	164 000
Goodwill	6	0	0
Sum immaterielle eiendeler		148 000	164 000
Varige driftsmidler			
Anlegg under utførelse	6	4 873 000	563 000
Maskiner, inventar mv.	6	814 000	272 000
Sum varige driftsmidler		5 687 000	835 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	209 912 000	196 484 000
Lån til foretak i samme konsern	11	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	9	0	0
Investeringer i aksjer og andeler	10	10 639 000	11 092 000
Andre langsiktige fordringer	11	144 000	524 000
Sum finansielle anleggsmidler		220 695 000	208 100 000
Sum anleggsmidler		226 530 000	209 099 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	2 928 000	5 176 000
Annen kortsiktig fordring	11	4 802 000	564 000
Konsernfordringer	11	11 840 000	53 069 000
Sum fordringer		19 570 000	58 809 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd mv	12	513 000	95 826 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		513 000	95 826 000
Sum omløpsmidler		20 083 000	154 635 000
SUM EIENDELER		246 613 000	363 734 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	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		125 739 000	127 594 000
Sum opptjent egenkapital		125 739 000	127 594 000
Sum egenkapital	14	128 739 000	130 594 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	0	0
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld		4 500 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		4 500 000	0
Sum langsiktig gjeld	15	4 500 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	16	10 919 000	214 000
Betalbar skatt	7,16	0	0
Skyldige offentlige avgifter	16	1 014 000	2 452 000
Utbytte	16	0	55 000 000
Annen kortsiktig gjeld	16	101 441 000	175 474 000
Sum kortsiktig gjeld		113 374 000	233 140 000
Sum gjeld		117 874 000	233 140 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		246 613 000	363 734 000



Organisasjonsnr: 995 357 704
UNION GRUPPEN AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		137 405 000	205 083 000
Sum inntekter	3	137 405 000	205 083 000
Kostnader			
Innkjøp av tjenester		5 341 000	12 328 000
Lønnskostnad	4,5	76 644 000	95 830 000
Avskrivning/Nedskrivning	6	11 259 000	12 046 000
Annen driftskostnad	4,5	43 058 000	44 597 000
Sum kostnader		136 302 000	164 801 000
Driftsresultat		1 103 000	40 282 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Utbytte og inntekt inv. i datterselskap		1 654 000	2 311 000
Annen renteinntekt		5 800 000	2 491 000
Annen finansinntekt		120 000	9 033 000
Sum finansinntekter		7 574 000	13 835 000
Annen rentekostnad		9 187 000	2 494 000
Annen finanskostnad		1 035 000	666 000
Sum finanskostnader		10 222 000	3 160 000
Netto finans		-2 648 000	10 675 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	7	-1 545 000	50 957 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-27 098 000	35 493 000
Årsresultat		-27 098 000	35 493 000
Minoritetsinteresser		-5 574 000	3 518 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-21 524 000	31 975 000



Organisasjonsnr: 995 357 704
UNION GRUPPEN AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	392 000	0
Goodwill	6	53 026 000	63 631 000
Sum immaterielle eiendeler		53 418 000	63 631 000
Varige driftsmidler			
Anlegg under utførelse	6	4 873 000	563 000
Maskiner, inventar mv.	6	892 000	441 000
Sum varige driftsmidler		5 765 000	1 004 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	0	0
Lån til foretak i samme konsern	11	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	9	253 000	68 000
Investeringer i aksjer og andeler	10	94 669 000	64 607 000
Andre langsiktige fordringer	11	144 000	13 911 000
Sum finansielle anleggsmidler		95 066 000	78 586 000
Sum anleggsmidler		154 249 000	143 221 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	11	8 404 000	7 469 000
Annen kortsiktig fordring	11	8 061 000	4 733 000
Konsernfordringer	11	0	0
Sum fordringer		16 465 000	12 202 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd mv	12	3 770 000	124 284 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 770 000	124 284 000
Sum omløpsmidler		20 235 000	136 486 000
SUM EIENDELER		174 484 000	279 707 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13	3 000 000	3 000 000
Sum innskutt egenkapital		3 000 000	3 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		46 910 000	68 291 000
Minoritetsinteresser		20 318 000	17 800 000
Sum opptjent egenkapital		67 228 000	86 091 000
Sum egenkapital	14	70 228 000	89 091 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	0	323 000
Sum avsetninger for forpliktelses		0	323 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 000 000	30 000 000
Annen langsiktig gjeld		7 003 000	10 815 000
Sum annen langsiktig gjeld		37 003 000	40 815 000
Sum langsiktig gjeld	15	37 003 000	41 138 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	16	8 212 000	2 869 000
Betalbar skatt	7,16	26 243 000	14 458 000
Skyldige offentlige avgifter	16	10 219 000	13 096 000
Utbytte	16	700 000	62 826 000
Annen kortsiktig gjeld	16	21 879 000	56 229 000
Sum kortsiktig gjeld		67 253 000	149 478 000
Sum gjeld		104 256 000	190 616 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		174 484 000	279 707 000



Organisasjonsnr: 995 357 704
UNION GRUPPEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
10.00

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Organisasjonsnr: 995 357 704
UNION GRUPPEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

Antall årsverk i regnskapsåret
53.00

<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. 31.12.23



UNION Gruppen AS

Årsberetning 2023

Morselskap og konsern

Virksomhetens art

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

Utvikling i resultat og stilling i morselskapet og konsernet

Konsernet gjennomførte i 2023 en omorganisering hvor datterselskapet UNION Forvaltning AS gjennom fisjon ble et heleid datterselskap av UNION Gruppen AS. Datterselskapene UNION Forvaltning AS og UNION Eiendoms kapital UREF AS er konsernets godkjente forvaltere av alternative investeringsfond.

Konsernets honorarer fra kapitalforvaltningen utgjorde kr 110,0 mill (kr 154,5 mill). Reduksjonen er drevet av særskilt forvaltningsgodtgjørelse i 2022 knyttet til sterk måloppnåelse i forvaltningen. Gjennom 2023 har konsernet videreutviklet virksomheten og forvaltningen, og etablert boligfondet UNION Residential Development. Konsernet fikk i 2023 godkjennelse fra Finanstilsynet til å markedsføre et nytt kredittfond UNION Real Estate Credit I.

Konsernets honorarer fra næringsmeglingen utgjorde kr 26,7 mill (kr 48,8 mill). Renteutviklingen og yieldoppgang la en demper på transaksjonsaktiviteten i 2023. Innen utleie var det imidlertid bra aktivitet gjennom hele året. Samlet sett ble det et redusert antall formidlinger sammenlignet med i fjor.

UNION Gruppen fikk i 2023 et driftsresultat på kr 0,9 mill (kr -0,6 mill), mens konsernet fikk et driftsresultat på kr 1,1 mill (kr 40,3 mill). Nedgang i driftsresultatet er drevet av lavere honorarer fra næringsmeglingen, samt oppstartskostnader knyttet til UNION Residential Development og UNION Real Estate Credit I.

Resultat før skatt pr 31.12.2023 ble kr -6,7 mill (kr 65,1 mill) for morselskapet, og for konsernet kr -1,5 mill (kr 51,0 mill). Årsresultatet endte i 2023 med et underskudd på kr -7,3 mill (kr 64,9 mill) for morselskapet og med kr -27,1 mill (kr 35,5 mill) for konsernet. Morselskapets resultat er drevet av utbytte og konsernbidrag fra datterselskap.

Styret foreslår å disponere årets resultat som følger:

Overført fra annen egenkapital NOK 7 251 579

Totale eiendeler i konsernets balanse var kr 174,5 mill (kr 279,7 mill). Av disse utgjorde investering i aksjer og andeler kr 94,7 mill (kr 64,6 mill), og goodwill kr 53,0 mill (kr 63,6 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 31.12.2023 en gjeld til datterselskaper på kr 74,4 mill (kr 167,3 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.



UNION Gruppen AS

Årsberetning 2023

Morselskap og konsern

Egenkapitalen pr 31.12.23 var kr 128,7 mill (kr 130,6 mill) i morselskapet, og kr 70,2 mill (kr 89,1 mill) i konsernet, noe som gir en egenkapitalprosent på 52,2% (35,9%) for morselskapet, og 40,2% (31,9%) for konsernet.

Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde kr -45,5 mill (kr 98,6 mill). Kontantstrømmen fra de operasjonelle aktivitetene er hovedsakelig resultat fra kapitalforvaltning og næringsmegling fra datterselskapene UNION Eiendoms kapital UREF, UNION Forvaltning og UNION Norsk Næringsmegling. Selskapets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde kr 11,9 mill (kr 8,5 mill), og er hovedsakelig resultat fra konserninternt salg av varer og tjenester. Konsernets kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med kr -15,5 mill (kr -10,2 mill) og skyldes hovedsakelig sponsorselskapenes oppkapitalisering av fondsselskap. Selskapets kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med kr -105,0 mill (kr 42,7 mill) og skyldes hovedsakelig endring i konsernmellomværende, samt utbetalinger ved kapitalforhøyelse datterselskap. Konsernets kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med kr -59,5 mill (kr -87,5 mill) hvor hovedendringen skyldes utbetaling av utbytte. Selskapets kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med kr -2,2 mill (kr 20,8 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 økte 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.



UNION Gruppen AS

Årsberetning 2023

Morselskap og konsern

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 markedet har tilgangen til kapital for nye investeringer innen bolig- og næringseiendom vært lavere gjennom 2023 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, og det er tegn som tyder på at renteøkningen og yieldoppgangen har stanset. Den videre utviklingen av rentenivå og verdsettelse i markedet er fortsatt usikker, men selskapet forventer at 2024 ville 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 2023 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 forurenser 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 2024 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 4,7 %. Det har ikke vært skader eller ulykker på arbeidsplassen, verken for selskapet eller konsernet.

I konsernet er det totalt 56 ansatte, hvorav 11 kvinner og 45 menn. Selskapet har 11 ansatte, hvorav 5 kvinner og 6 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



UNION Gruppen AS

Årsberetning 2023

Morselskap og konsern

Lønn ved sykdom og foreldrepermisjon uavhengig av Folketrygdens begrensninger, er viktige tiltak i arbeidet med likestilling. UNION Gruppen tilstreber arbeidsmetoder som sikrer gode arbeidsforhold med krav til helse, miljø og sikkerhet.

Andre forhold

Selskapet har ingen særskilte forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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


Fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2023 er utarbeidet i samsvar med dette.

Oslo, 8. april 2024




Øystein A. Landvik
Styrets leder



Lars Even Moe
Styremedlem



Bjørn Henningsen
Styremedlem



Endre Folge
Daglig leder



UNION Gruppen Konsern

Resultatregnskap

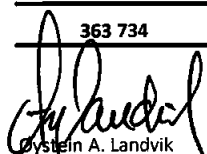
Morselskap		Beløp i NOK 1 000	Note	Konsern	
01.01.22	01.01.23			01.01.23	01.01.22
- 31.12.22	- 31.12.23		- 31.12.23	- 31.12.22	
41 671	48 641	Salgsinntekt	137 405	205 083	
41 671	48 641	Sum driftsinntekt	3 137 405	205 083	
1	4	Innkjøp av tjenester	-5 341	-12 328	
-13 518	-16 522	Lønnskostnad	4, 5 -76 644	-95 830	
-1 166	-322	Avskrivning/Nedskrivning	6 -11 259	-12 046	
-27 600	-30 926	Annen driftskostnad	4, 5 -43 058	-44 597	
-42 282	-47 766	Sum driftskostnad	-136 302	-164 802	
-612	875	Driftsresultat	1 103	40 282	
66 211	11 840	Utbytte og inntekt inv. i datterselskap	1 654	2 311	
62	1 419	Annen renteinntekt	5 800	2 491	
2 355	14	Annen finansinntekt	120	9 033	
-2 103	-4 488	Annen rentekostnad	-9 187	-2 494	
-814	-16 390	Annen finanskostnad	-1 035	-666	
65 711	-7 606	Netto finansposter	-2 648	10 676	
65 100	-6 731	Ordinært resultat før skattekostnad	-1 545	50 957	
-169	-520	Skattekostnad	7 -25 553	-15 464	
64 930	-7 252	Årsresultat	-27 098	35 493	
		Herav minoritetens andel av resultat	-5 574	3 518	
		Herav majoritetens andel av resultat	-21 524	31 975	
		Disponering og overføring			
55 000	0	Avsatt til utbytte			
0	0	Overført til (+) / fra (-) annen innskutt egenkapital			
9 930	-7 252	Overført til (+) / fra (-) annen egenkapital			
64 930	-7 252	Sum disponering og overføring			

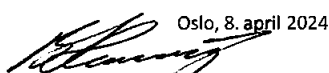


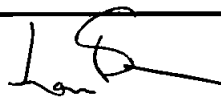
UNION Gruppen Konsern

Balanse

Morselskap		Beløp i NOK 1 000	Note	Konsern	
31.12.2022	31.12.2023			31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER					
164	148	Utsatt skattefordel	7	392	0
0	0	Goodwill	6	53 026	63 631
164	148	Sum immaterielle eiendeler		53 418	63 631
563	4 873	Anlegg under utførelse	6	4 873	563
272	813	Maskiner, inventar mv.	6	892	441
835	5 687	Sum varige driftsmidler		5 765	1 004
196 484	209 912	Investering i datterselskap	8	0	0
0	0	Investering i tilknyttede selskap	9	253	68
11 092	10 639	Investeringer i aksjer og andeler	10	94 669	64 607
0	0	Lån til foretak i samme konsern	11	0	0
524	143	Andre langsiktige fordringer	11	143	13 911
208 100	220 695	Sum finansielle anleggsmidler		95 065	78 586
209 099	226 530	Sum anleggsmidler		154 249	143 221
5 176	2 928	Kundefordringer	11	8 404	7 469
53 069	11 840	Fordringer på selskap i samme konsern	11	0	0
565	4 802	Annen kortsiktig fordring	11	8 061	4 733
95 826	513	Bankinnskudd mv	12	3 770	124 284
154 636	20 083	Sum omløpsmidler		20 235	136 486
363 734	246 613	SUM EIENDELER		174 484	279 707
EGENKAPITAL OG GJELD					
3 000	3 000	Aksjekapital	13	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
127 594	125 739	Annen egenkapital		46 911	68 291
0	0	Minoritetens egenkapital		20 318	17 800
130 594	128 739	Sum egenkapital	14	70 228	89 091
0	0	Utsatt skatt	7	0	323
0	0	Sum avsetning for forpliktelser		0	323
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner		30 000	30 000
0	4 500	Annen langsiktig gjeld		7 003	10 815
0	4 500	Sum langsiktig gjeld	15	37 003	40 815
214	10 918	Leverandørgjeld	16	8 212	2 869
0	0	Betalbar skatt	7, 16	26 243	14 458
2 452	1 014	Skyldig offentlige avgifter	16	10 219	13 096
55 000	0	Utbytte	16	700	62 826
175 474	101 441	Annen kortsiktig gjeld	16	21 879	56 228
233 140	113 373	Sum kortsiktig gjeld		67 253	149 478
233 140	117 873	Sum gjeld		104 255	190 616
363 734	246 613	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		174 484	279 707


Øystein A. Landvik
Styreleder

Oslo, 8. april 2024

Bjørn Henningsen
Styremedlem


Lars Even Moe
Styremedlem


Endre Folge
Daglig leder



UNION GRUPPEN KONSERN

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Mørselskap		Beløp i NOK 1 000	Konsern	
2022	2023		2023	2022
65 100	-6 731	Resultat før skattekostnad	-1 545	50 957
-65 969	0	Inntektsført utbytte	-1 519	-2 193
-1 541	-13	Gevinst (-)/Tap (+) v/salg aksjer	0	-9 022
1 166	322	Ordinære avskrivninger	11 259	12 046
0	16 388	Nedskrivning finansielle anleggsmidler	0	0
0	0	Resultatendring tilknyttet selskap	-185	-24
-73	0	Periodens betalte skatter	-14 458	-27 144
357	2 248	Endring i kundefordringer	-935	21 849
101	10 704	Endring i leverandørgjeld	5 342	-1 919
9 378	-11 010	Endring i andre tidsavgrensninger	-43 443	54 028
8 518	11 907	A) Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-45 484	98 579
-676	-5 174	Ut- (-)/Innbetaling (+) ved kjøp/salg av driftsmidler	-5 415	-810
-82	0	Utbetalinger ved kjøp, stiftelse aksjer i datterselskaper	0	0
-22 725	-23 063	Utbetalinger ved kapitalforhøyelse datterselskap	0	0
-10 891	-744	Utbetaling ved investering i aksjer, andeler mv.	-32 777	-22 077
4 292	1 317	Innbetaling ved salg aksjer datterselskap	0	0
45	240	Innbetaling ved salg aksjer, andeler mv.	0	0
70 171	-99 510	Ut- (-)/Innbetaling (+) konsernmellomværende	0	0
0	21 527	Netto endring i kassekreditt	0	0
2 612	381	Ut- (-)/Innbetaling (+) langsiktig fordring	13 767	-619
0	0	Nye minoritetsinteresser	8 936	13 309
0	0	Avgang minoritet	0	-52
42 746	-105 025	B) Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-15 489	-10 248
73 097	50 783	Innbetalt utbytte	3 285	14 150
-51 797	-55 000	Utbetalt utbytte	-62 826	-63 397
0	0	Kapitalforhøyelse (+) /Kapitalnedsettelse (-)	0	0
0	0	Andre egenkapitalendringer	0	0
0	0	Utbytte minoritet	0	-2 100
36 157	-192	Innbetalt konsernbidrag	0	0
-36 679	2 214	Utbetalt konsernbidrag	0	-36 157
0	0	Nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	0
0	0	Opptak av gjeld fra kredittinstitusjoner	0	0
0	0	Nedbetaling av gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
20 779	-2 195	C) Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-59 541	-87 504
72 043	-95 313	Netto likviditetsendring gjennom perioden (A+B+C)	-120 515	827
23 783	95 826	Likviditetsbeholdning ved periodestart	124 284	123 457
95 826	513	Likviditetsbeholdning ved periodeslutt	3 770	124 284
72 043	-95 313	Netto likviditetsendring gjennom perioden	-120 514	827



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

Datterselskap/Tilknyttet selskap

Datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringene er vurdert til anskaffelseskost for aksjene, med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifallet har årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god 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 2023

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.

Kontantstrømoppstilling

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

Note 2 - Finansiell markedsrisiko

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

Markedsrisiko

Selskapet og konsernet vil være eksponert for effekter knyttet til makroøkonomiske konjunkturer, som vil kunne gi endringer i verdier på næringseiendommer. De viktigste verdidriverne for selskapet er tilbud og etterspørsel av eiendom, samt det avkastningskrav investorer legger til grunn ved kjøp av eiendom.

Kreditrisiko

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

Likviditetsrisiko

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

Note 3 - Driftsinntekter

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Pr. virksomhetsområde				
Honorarer syndikering, forvaltning, rådgivning eiendom	0	0	109 868	154 500
Honorarer eiendomsmegling	0	0	25 702	48 840
Konserninternt salg varer og tjenester	39 139	32 501	0	0
Konsernintern husleie	8 068	7 352	0	0
Andre inntekter	1 434	1 817	834	1 744
Sum driftsinntekter	48 641	41 671	137 405	205 083
Geografisk fordeling				
Norge	48 641	41 671	137 405	205 083
Øvrig verden	0	0	0	0
Sum	48 641	41 671	137 405	205 083



UNION Gruppen AS

Noter 2023

Note 4 - Spesifikasjon av lønnskostnad

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Lønnskostnad				
Lønn og bonus	-12 155	-14 534	-54 327	-74 880
Styrehonorar	0	0	-390	-350
Arbeidsgiveravgift	-2 447	-2 377	-15 548	-14 909
Finansskatt	0	0	-2 337	-2 465
Pensjonskostnader	-523	-394	-2 065	-1 674
Andre ytelser	-1 397	-963	-1 976	-1 552
Viderefakturert datterselskaper	0	4 750	0	0
Sum	-16 522	-13 518	-76 644	-95 830
Gjennomsnittlig antall årsverk	10	10	53	50
Annen driftskostnad				
Kostnad lokaler	-14 582	-13 814	-15 335	-16 833
Frømmede tjenester	-5 589	-4 397	-11 208	-11 446
Kontorkostnad, IT- og systemkostnader	-3 690	-2 751	-5 182	-4 328
Markedsføring, salgs- og representasjonskostnader	-3 346	-3 301	-4 719	-5 407
Forsikring	-1 730	-1 864	-1 823	-2 040
Andre kostnader	-1 989	-1 474	-4 792	-4 543
Sum	-30 926	-27 600	-43 058	-44 597

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

NOK 1000	Morselskap	
	2023	2022
Lønnskostnader - Daglig leder		
Lønn og bonus	-2 086	-3 429
Andre ytelser	-15	-6
Arbeidsgiveravgift	-296	-484
Sum	-2 398	-3 919

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 datterselskaper.

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Kostnadsført honorar til revisor (eks mva)				
Løvpålagt revisjon	-324	-290	-1 871	-1 193
Andre attestasjonstjenester	0	0	-85	-106
Andre tjenester utenfor revisjonen	-188	-87	-349	-437
Sum	-512	-377	-2 304	-1 736

**UNION Gruppen AS**

Noter 2023

Note 6 - Varige driftsmidler

NOK 1000	Anlegg under utførelse	Driftsløsøre, inventar mv.	Goodwill	SUM
Konsern				
Anskaffelseskost pr. 01.01	563	12 619	201 499	214 682
Tilgang	4 310	1 105	0	5 415
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	4 873	13 724	201 499	220 097
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 31.12.	0	12 832	148 473	161 306
Balansført verdi pr. 31.12	4 873	892	53 026	58 791
Årets avskrivninger	0	-654	-10 605	-11 259
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Økonomisk levetid		3-5 år	10 år	

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	Driftsløsøre, inventar mv.	SUM
Morselskap			
Anskaffelseskost pr. 01.01	563	8 915	9 477
Tilgang	4 310	863	5 174
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	4 873	9 778	14 651
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 31.12.	0	8 964	8 964
Bokført verdi 31.12	4 873	813	5 687
Årets avskrivninger	0	-322	-322
Årets nedskrivninger	0	0	0
Økonomisk levetid		3-5 år	



UNION Gruppen AS

Noter 2023

Note 7 - Skatt

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt				
Anleggsmidler	-674	-1 041	-528	-790
Omløpsmidler	0	0	0	0
Skattepliktig aksjeutbytte.(3%)	0	297	1 199	1 796
Avskåret rentefradrag til fremføring	0	0	-3 602	-3 602
Underskudd og godtgjørelse til fremføring	0	0	-33 105	-21 201
Sum midlertidige forskjeller	-674	-744	-36 036	-23 798
Midlertidige forskjeller som ikke inngår i utligningen	0	0	-34 130	-24 988
Grunnlag for beregning av utsatt skatt 22%	-674	-744	-2 821	-855
Grunnlag for beregning av utsatt skatt 25%	0	0	915	2 045
Utsatt skatt/(Utsatt skattefordel)	-148	-164	-392	323
Fremkommer i balansen som:				
Utsatt skattefordel	-148	-164	-392	0
Utsatt skatt	0	0	0	323
Netto utsatt skatt/(utsatt skattefordel)	-148	-164	-392	323

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Skatt består av følgende				
Årets betalbare skatt	0	0	-26 243	-15 641
For lite/For mye avsatt skatt tidligere år m.m.	0	0	0	0
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	-505	-237	0	0
Endring utsatt skatt/skattefordel - kjøpte selskap	0	0	0	0
Endring utsatt skatt/(utsatt skattefordel)	-15	68	690	177
Årets skattekostnad	-520	-169	-25 553	-15 464

Av årets betalbare 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 .

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Avstemming mellom regnskapsmessig og skattemessig resultat				
Ordinært resultat før skattekostnad	-6 731	65 100	-1 545	50 957
Inntektsført konsernbidrag	-2 295	0	0	0
Inntektsført utbytte	-9 300	-63 863	-1 469	-1 951
Tilbakeføring 3% netto skattefrie inntekter	297	814	44	59
(Gevinst)/Tap salg aksjer	16 375	-16	0	-9 085
Grunnlag for avsetning skattekrav	0	0	91 972	0
Permanente forskjeller	2 027	-1 265	1 236	-8 253
Midlertidige forskjeller	-373	308	-21	519
Sum skattegrunnlag for konsernbidrag	0	1 077	90 217	32 246
Mottatt/(Avgitt) konsernbidrag	0	-1 077	0	0
Grunnlag betalbar skatt	0	0	90 217	32 246
Betalbar skatt (22%)	0	0	-20 497	-12 766
Betalbar skatt finansskatt (25%)	0	0	-5 745	-1 692
Betalbar skatt	0	0	-26 243	-14 458



UNION Gruppen AS

Noter 2023

NOK 1000	Konsern	
	2023	2022
Avstemming skattekostnad i konsernregnskapet		
Resultat før skattekostnad	-1 545	50 957
Skattekostnad	-25 553	-15 464
Effektiv skattsats	-1653 %	30 %
Beregnet skattekostnad basert på 22%	340	-11 211
Skatteeffekt av permanente forskjeller og avskrivning goodwill	-20 192	4 231
Andre forskjeller (underskudd til fremføring og endring midlertidig forskjell)	-5 701	-8 484
Total skattekostnad	-25 553	-15 464

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 %	70 929
UREF III Sponsor AS	19.12.2018	Oslo	82,9 %	31 606
UREF II Sponsor AS	09.02.2016	Oslo	85,0 %	29 938
UNION Eiendoms kapital AS	13.06.2017	Oslo	93,0 %	25 818
UCP Sponsor AS	19.12.2018	Oslo	82,3 %	12 174
UNION Forvaltning AS	01.01.2023	Oslo	100,0 %	12 118
URD Advisory AS	02.03.2022	Oslo	50,1 %	8 037
UREC I Sponsor AS	17.12.2018	Oslo	90,0 %	6 624
UREF IV Sponsor AS	17.01.2022	Oslo	75,0 %	4 666
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
Fond I Holding AS	28.11.2017	Oslo	100,0 %	445
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
Sum investering i datterselskap				209 912

Morselskapet har i 2023 nedskrevet aksjer i datterselskapene UREF II Sponsor AS, UCP Sponsor AS og UREF IV Sponsor AS med tilsammen kr 16,4 mill.

Datterselskaper eiet indirekte	Forretnings- kontor	Stemmeandel/ Indir. eierandel
Fond I AS	Oslo	100,0 %
UEK Core Advisory AS	Oslo	83,8 %
UNION Drift UREF AS	Oslo	93,0 %
UNION Eiendoms kapital Lux AS	Oslo	93,0 %
UNION Eiendoms kapital Prosjektfinans AS	Oslo	93,0 %
UNION Eiendoms kapital SEF AS	Oslo	93,0 %
UNION Eiendoms kapital UEN AS	Oslo	93,0 %
UNION Eiendoms kapital UREF AS	Oslo	93,0 %
UNION Management AS	Oslo	93,0 %
UNION Residential Development Management AB	Stockholm	50,1 %

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



UNION Gruppen AS

Noter 2023

Note 9 - Investering i tilknyttede selskap

NOK 1000	Eierandel	Forretningskontor	EK 31.12.2022	Bokført verdi 01.01	Resultat 2023	Bokført verdi 31.12
Konsern						
Selskaps navn						
Campus Living AS	50,0 %	Oslo	150	68	185	253
Sum investering i tilknyttede selskap			150	68	185	253

Note 10 - Investering i aksjer og andeler

NOK 1000	Forretningskontor	Indirekte eierandel	Bokført verdi
Morselskap			
Selskaps navn			
Novaform Gruppen AS	Sandnes	13,8 %	9 554
UNION Investeringselskap II AS	Oslo	< 10%	321
UNION Investeringselskap AS	Oslo	< 10%	229
UNION Investeringselskap V AS	Oslo	12 %	60
UNION Investeringselskap IV AS	Oslo	< 10%	43
UNION Investeringselskap URD AS	Oslo	< 10%	38
UNION Investeringselskap III AS	Oslo	< 10%	34
UNION Eiendom 9 AS	Oslo	100 %	30
UNION Eiendom 10 AS	Oslo	100 %	30
UNION Eiendom 11 AS	Oslo	100 %	30
UNION Eiendom 12 AS	Oslo	100 %	30
UNION Eiendom 13 AS	Oslo	100 %	30
UNION Eiendom 14 AS	Oslo	100 %	30
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
Sum investering i aksjer og andeler			10 639

NOK 1000	Forretningskontor	Indirekte eierandel	Bokført verdi
Konsern			
Selskaps navn			
UNION Real Estate Fund IV Holding AS	Oslo	< 10%	32 050
UNION Real Estate Fund III Holding AS	Oslo	< 10%	26 697
UNION Core Plus Fund I Holding AS	Oslo	< 10%	13 931
Novaform Gruppen AS	Sandnes	13,8 %	9 554
Residential Holding AS	Oslo	< 10%	3 800
UNION Real Estate Fund II Holding AS	Oslo	< 10%	3 755
Frost Co Investor AS	Oslo	< 10%	1 981
Frost Co Investor II AS	Oslo	< 10%	525
Pilestredet 35 Holding AS	Oslo	< 10%	380
UNION Investeringselskap II AS	Oslo	< 10%	321
Spilder Brygge AS	Oslo	< 10%	270
UNION Investeringselskap AS	Oslo	< 10%	229
UNION Real Estate Fund III S.å.r.l. (GP)	Luxembourg	< 10%	132
UNION Real Estate Fund II S.å.r.l. (GP)	Luxembourg	< 10%	126
UNION Real Estate Fund IV S.å.r.l. (GP)	Luxembourg	< 10%	119
Andeler Limited Partnership UREF II	Jersey	< 10%	92
UNION Drift Core AS	Oslo	93 %	62
UNION Investeringselskap V AS	Oslo	12 %	60
UNION Investeringselskap IV AS	Oslo	< 10%	43
UNION Investeringselskap III AS	Oslo	< 10%	34
UNION Investeringselskap URD AS	Oslo	< 10%	38
UNION Eiendomsinvest I AS	Oslo	80 %	30
UNION Eiendom 9 AS	Oslo	100 %	30
UNION Eiendom 10 AS	Oslo	100 %	30
UNION Eiendom 11 AS	Oslo	100 %	30
UNION Eiendom 12 AS	Oslo	100 %	30
UNION Eiendom 13 AS	Oslo	100 %	30



UNION Gruppen AS

Noter 2023

UNION Eiendom 14 AS	Oslo	100 %	30
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
UNION Real Estate Credit I AS	Oslo	90 %	30
UNION Drift Core Plus AS	Oslo	93 %	22
UNION Drift UREF III AS	Oslo	93 %	10
UNION Core Plus Fund I AS	Oslo	< 10%	10
Andeler Limited Partnership UREF	Jersey	< 10%	8
UNION Residential Development AS	Oslo	< 10%	0
Sum investering i aksjer og andeler			94 669

Markedsverdi på aksjer og andeler er vurdert til ikke å være lavere enn bokført verdi. UNION Eiendomsinvest I AS, UNION Eiendom 9 AS - UNION Eiendom 20 AS, og UNION Real Estate Credit I 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 og UNION Drift UREF III AS konsolideres ikke. Selskapene er unntatt fra konsolideringen da selskapene ikke har betydning for å bedømme konsernets stilling og resultat jfr regnskapsloven § 3-8.



UNION Gruppen AS

Noter 2023

Note 11 - Fordringer

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Kortsiktige fordringer				
Kundefordringer	2 928	5 176	8 404	7 469
Fordringer på selskap i samme konsern	2 540	2 348	0	0
Utbytte	9 300	50 721	0	0
Påløpne inntekter	0	0	617	1 549
Forskuddsbetalte kostnader	3 314	552	3 532	618
Til gode merverdiavgift	1 486	0	1 507	398
Andre kortsiktige fordringer	2	13	2 406	2 167
Sum	19 570	58 810	16 465	12 202

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Langsiktige fordringer				
Langsiktig lån til foretak i samme konsern	0	0	0	0
Lån til tilknyttet selskap	0	0	0	0
Konvertibelt lån	0	0	0	0
Selgerkreditt	0	0	0	1 062
Lån/Mellomværende nærstående parter	143	524	143	12 849
Sum	143	524	143	13 911

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

Note 12 - Klientmidler og bundne bankinnskudd

Klientmidler

Konsernet oppbevarer klientmidler på egne bankkonti. Disse utgjør kr 0 mill pr. 31.12.2023. Klientmidler og klientansvar er i henhold til god regnskapsskikk ikke vist i regnskapet.

Skattetrekk

Av konsernets bankinnskudd pr 31.12.2023 er kr 3,8 mill bundet til fordel for skyldig skattetrekk.

Note 13 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Aksjekapital pr. 31.12.2023	600	kr. 5.000,00	kr. 3.000.000

Aksjonærer pr. 31.12.2023	Antall aksjer	Eierandel	Tilknytning
UFO Holding AS	510	85 %	Eid av styrets medlemmer
Amborg AS	60	10 %	Daglig leder
Chianti Invest AS	30	5 %	Hroar Nilsen
Sum antall aksjer	600	100 %	



UNION Gruppen AS

Noter 2023

Note 14 - Egenkapitalbevegelse

NOK 1000	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Morselskap					
Egenkapital pr. 01.01.2023	3 000	0	0	127 594	130 594
Fusjon UG Newco AS	0	0	0	5 397	5 397
Årsresultat	0	0	0	-7 252	-7 252
Utbytte	0	0	0	0	0
Egenkapital 31.12.2023	3 000	0	0	125 739	128 739

NOK 1000	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Konsern					
Egenkapital pr. 01.01.2023	3 000	0	0	86 091	89 091
Årsresultat	0	0	0	-27 098	-27 098
Utbytte	0	0	0	0	0
Utbytte til minoriteter	0	0	0	-700	-700
Tilgang/(Avgang) minoriteter	0	0	0	8 936	8 936
Egenkapital 31.12.2023	3 000	0	0	67 228	70 228

NOK 1000	Majoritet	Minoritet	Sum egenkapital
Konsern			
Egenkapital pr. 01.01.2023	71 291	17 800	89 091
Årsresultat	-21 524	-5 574	-27 098
Utbytte	0	-700	-700
Tilgang/(Avgang) minoriteter	144	8 792	8 936
Egenkapital 31.12.2023	49 911	20 318	70 228

Note 15 - Gjeld og pantstillelser

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Gjeld				
Gjeld til bank- og kredittinstitusjoner	0	0	30 000	30 000
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	4 500	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0	7 003	10 815
Sum gjeld	4 500	0	37 003	40 815
Bokført verdi av pantsatte eiendeler				
Kundefordringer	2 928	5 176	8 404	7 469
Driftstilbehør	5 687	835	5 765	1 004
Sum bokført verdi av pantsatte eiendeler	8 615	6 011	14 169	8 473



UNION Gruppen AS

Noter 2023

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

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

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 Eiendoms kapital 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 førsteprioritets pant i enkle pengekrav i låneavtale mellom UNION Gruppen AS og morselskapet UFO Holding AS.

Note 16 - Kortsiktig gjeld

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld	10 918	214	8 212	2 869
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	0
Betalbar skatt	0	0	26 243	14 458
Skyldige offentlige avgifter	1 014	2 452	10 219	13 096
Skyldig lønn og feriepenger	1 565	6 816	9 672	53 151
Forskuddsbetalte inntekter	0	0	0	0
Påløpne kostnader	229	254	1 924	2 078
Avsetning for forpliktelser	0	0	1 643	0
Skyldig konsernbidrag og annen konsernintern gjeld	2 295	81	0	0
Utbytte	0	55 000	700	62 826
Gjeld til datterselskaper - konsernkonto	74 407	167 327	0	0
Kassekreditt	21 527	0	5 540	0
Annen kortsiktig gjeld	1 418	997	3 101	999
Sum	113 373	233 140	67 253	149 478

I forbindelse med konsernkontoordningen UNION Gruppen AS er en del av, har morselskapet en gjeld til datterselskaper på kr 74,4 mill.

Note 17 - Garantiforpliktelser

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



UNION Gruppen AS

Noter 2023

Note 18 - Transaksjoner med nærstående parter

Konserninterne lån løper til markedsmessige betingelser.

UNION Gruppen AS har i 2023 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 aksjer i datterselskapene UREF IV Sponsor AS, UREC I Sponsor AS, URD Sponsor AS og UNION Eiendomsinvest I Sponsor AS. Transaksjonene skjer med selskap eid av ansatte i UNION Eiendoms kapital UREF AS. Aksjetransaksjonene er gjort på markedsmessige vilkår, og i tråd med Aksjonæravtaler for aksjeeie i de respektive selskap.

UFO Holding AS kjøper jfr aksjekjøpsavtale 23. april 2021 ytterligere 2,50% av aksjene i UNION Gruppen AS fra Chianti Invest AS for en kjøpesum på kr 6,5 mill. Overlevering av aksjene fant sted april 2023. Chianti Invest AS er 100% eid av Hroar Nilsen som er ansatt i UNION Eiendoms kapital UREF AS. Aksjekjøpet er gjort på markedsmessige vilkår.

Note 19 - Fortsatt drift

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



Til generalforsamlingen i UNION Gruppen AS

RSM Norge AS

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

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

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for UNION Gruppen AS som viser et underskudd i selskapsregnskapet på NOK 7 252 000 og et underskudd i konsernregnskapet på NOK 27 098 000 . Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, 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. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

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

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

Pemneo Dokumentnr: 1YHWZ-EUBZS-CPLDY-CMLID-3M635-H05KQ



Revisors beretning 2023 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 regnskapskikk 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 avvirket.

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, 9. april 2024
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Lie, Per-Henning Schulz

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-10 09:20:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1YHW2-EU8Z5-CPLOW-CMLID-3M635-H05IQ

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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