



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

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:	30.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		38 260 000	40 555 000
Sum inntekter	4	38 260 000	40 555 000
Kostnader			
Innkjøp av tjenester		-2 000	0
Lønnskostnad	5,6	10 914 000	15 824 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	2 181 000	1 079 000
Annen driftskostnad	5,6	25 875 000	22 782 000
Sum kostnader		38 968 000	39 685 000
Driftsresultat		-708 000	870 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		106 624 000	88 598 000
Annen renteinntekt		1 358 000	1 230 000
Annen finansinntekt		7 024 000	0
Sum finansinntekter		115 006 000	89 828 000
Annen rentekostnad		2 008 000	2 494 000
Annen finanskostnad		2 921 000	166 000
Sum finanskostnader		4 929 000	2 660 000
Netto finans		110 077 000	87 168 000
Ordinært resultat før skattekostnad		109 369 000	88 038 000
Skattekostnad på ordinært resultat	10	7 796 000	257 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		101 573 000	87 781 000
Årsresultat		101 573 000	87 781 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		51 797 000	50 000 000
Tilleggsutbytte		0	3 872 000
Konsernbidrag		28 203 000	0



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer til/fra annen egenkapital		21 574 000	33 909 000
Sum overføringer og disponeringer		101 574 000	87 781 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10	96 000	0
Sum immaterielle eiendeler		96 000	0
Varige driftsmidler			
Maskiner og inventar	7	1 325 000	3 343 000
Sum varige driftsmidler		1 325 000	3 343 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	176 365 000	171 295 000
Investeringer i aksjer og andeler	18	309 000	2 093 000
Andre langsiktige fordringer	13	3 136 000	1 586 000
Sum finansielle anleggsmidler		179 810 000	174 974 000
Sum anleggsmidler		181 231 000	178 317 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	13	5 533 000	4 480 000
Annen kortsiktig fordring	13	7 355 000	436 000
Konsernfordringer	13	96 389 000	30 920 000
Sum fordringer		109 277 000	35 836 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	482 000	546 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		482 000	546 000
Sum omløpsmidler		109 759 000	36 382 000
SUM EIENDELER		290 990 000	214 699 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	16	3 000 000	3 000 000
Sum innskutt egenkapital		3 000 000	3 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		117 664 000	96 090 000
Sum opptjent egenkapital		117 664 000	96 090 000
Sum egenkapital	12	120 664 000	99 090 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	0	251 000
Sum avsetninger for forpliktelser		0	251 000
Annen langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld		0	6 617 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	6 617 000
Sum langsiktig gjeld	9	0	6 868 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	14	114 000	2 382 000
Betalbar skatt	10,14	73 000	0
Skyldige offentlige avgifter	14	865 000	25 000
Utbytte	14	51 797 000	50 000 000
Annen kortsiktig gjeld	14	117 477 000	56 334 000
Sum kortsiktig gjeld		170 326 000	108 741 000
Sum gjeld		170 326 000	115 609 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		290 990 000	214 699 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		327 297 000	219 258 000
Sum inntekter	4	327 297 000	219 258 000
Kostnader			
Innkjøp av tjenester		18 718 000	12 892 000
Lønnskostnad	5,6	136 213 000	116 968 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	7	12 989 000	11 784 000
Annen driftskostnad	5,6	36 445 000	34 724 000
Sum kostnader		204 365 000	176 368 000
Driftsresultat		122 932 000	42 890 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		11 889 000	45 969 000
Annen renteinntekt		1 979 000	2 140 000
Annen finansinntekt		5 647 000	2 000
Sum finansinntekter		19 515 000	48 111 000
Annen rentekostnad		2 011 000	2 334 000
Annen finanskostnad		549 000	286 000
Sum finanskostnader		2 560 000	2 620 000
Netto finans		16 955 000	45 491 000
Ordinært resultat før skattekostnad		139 887 000	88 381 000
Skattekostnad på ordinært resultat	10	34 761 000	11 533 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		105 126 000	76 848 000
Årsresultat		105 126 000	76 848 000
Minoritetsinteresser		11 860 000	13 362 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		93 266 000	63 486 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	7	74 237 000	84 842 000
Sum immaterielle eiendeler		74 237 000	84 842 000
Varige driftsmidler			
Maskiner og inventar	7	1 635 000	3 699 000
Sum varige driftsmidler		1 635 000	3 699 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	17	1 443 000	715 000
Investeringer i aksjer og andeler	18	53 062 000	54 472 000
Andre langsiktige fordringer	13	3 472 000	2 075 000
Sum finansielle anleggsmidler		57 977 000	57 262 000
Sum anleggsmidler		133 849 000	145 803 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	13	29 318 000	29 572 000
Annen kortsiktig fordring	13	63 389 000	5 880 000
Sum fordringer		92 707 000	35 452 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	123 457 000	82 533 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		123 457 000	82 533 000
Sum omløpsmidler		216 164 000	117 985 000
SUM EIENDELER		350 013 000	263 788 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	16	3 000 000	3 000 000
Sum innskutt egenkapital		3 000 000	3 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		88 487 000	73 366 000
Minoritetsinteresser		13 779 000	15 974 000
Sum opptjent egenkapital		102 266 000	89 340 000
Sum egenkapital	12	105 266 000	92 340 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	500 000	928 000
Sum avsetninger for forpliktelser		500 000	928 000
Annen langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld		5 316 000	0
Sum annen langsiktig gjeld	9	5 316 000	0
Sum langsiktig gjeld		5 816 000	928 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	14	4 788 000	4 856 000
Betalbar skatt	10,14	27 144 000	13 124 000
Skyldige offentlige avgifter	14	13 708 000	17 803 000
Utbytte	14	63 397 000	59 000 000
Annen kortsiktig gjeld	14	129 893 000	75 736 000
Sum kortsiktig gjeld		238 930 000	170 519 000
Sum gjeld		244 746 000	171 447 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		350 012 000	263 787 000



UNION Gruppen Konsern

Regnskap pr. 31.12.21



UNION Gruppen AS

Årsberetning 2021

Morselskap og konsern

Virksomhetens art

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

Utvikling i resultat og stilling i morselskapet og konsernet

Konsernets honorarer fra kapitalforvaltningen utgjorde kr 253,6 mill (kr 137,0 mill). Konsernets honorarer fra næringsmeglingen utgjorde kr 72,0 mill (kr 79,4 mill). Veksten innenfor kapitalforvaltningen skyldes primært særskilt forvaltningsgodtgjørelse knyttet til god måloppnåelse i henhold til forvaltningsavtaler.

UNION Gruppen fikk i 2021 et driftsresultat på kr -0,7 mill (kr 0,9 mill), mens konsernet fikk et driftsresultat på kr 122,9 mill (kr 42,9 mill).

Resultat før skatt pr 31.12.2021 ble kr 109,4 mill (kr 88,0 mill) for morselskapet, og for konsernet kr 139,9 mill (kr 88,4 mill). Årsresultatet endte i 2021 med et overskudd på kr 101,6 mill (kr 87,8 mill) for morselskapet og med kr 105,1 mill (kr 76,8 mill) for konsernet. Morselskapets resultat er i hovedsak utbytte og konsernbidrag fra datterselskap.

Styret foreslår å disponere årets resultat som følger:

Konsernbidrag	NOK 28 202 789
Utbytte	NOK 51 797 211
Overført til annen egenkapital	NOK 21 573 761

Totale eiendeler i konsernets balanse var kr 350,0 mill (kr 263,8 mill). Av disse utgjorde bankbeholdning kr 123,5 mill (kr 82,5 mill). Selskapets likvide midler er plassert i bank og vurderes å ha lav risiko. I forbindelse med konsernkontoordningen selskapet er en del av, har UNION Gruppen AS pr 31.12.2021 en gjeld til datterselskaper på kr 73,9 mill (kr 48,3 mill). Selskapet og konsernet har kr 0 i langsiktig rentebærende gjeld til bank og kredittinstitusjoner, men har en ubenyttet kassekredittavtale pålydende kr 45 mill.

Egenkapitalen pr 31.12.21 var kr 120,7 mill (kr 99,1 mill) i morselskapet, og kr 105,3 mill (kr 92,3 mill) i konsernet, noe som gir en egenkapitalprosent på 41,5% (46,2%) for morselskapet, og 30,1% (35,0%) for konsernet.

Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde kr 84,0 mill (kr 63,2 mill). Kontantstrømmen fra de operasjonelle aktivitetene er hovedsakelig resultat fra kapitalforvaltning og næringsmegling fra datterselskapene UNION Eiendomskapital UREF AS og UNION Norsk Næringsmegling AS. Konsernets kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med kr -6,6 mill (kr -11,4 mill) og skyldes hovedsakelig sponsorselskapenes oppkapitalisering av fondsselskap. Konsernets kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med kr -36,5 mill (kr 1,4 mill) hvor hovedendringen skyldes at det i 2021 ble utbetalt utbytte med kr 59 mill.



UNION Gruppen AS

Årsberetning 2021

Morselskap og konsern

Finansiell risiko

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

Markedsrisiko

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

Kredittrisiko

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

Likviditetsrisiko

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

Fremtidig utvikling

Koronautbruddet er en hendelse som kan påvirke aktiviteten i konsernet. Styret har gjort en risikovurdering av selskapets virksomhet på bakgrunn av samfunnspåvirkninger som følge av Covid 19. Det er på tidspunkt for godkjenning av regnskapet ikke observert noen negative konsekvenser for virksomheten av betydning. Selskapet og konsernet har tilfredsstillende likviditet og vurderer at det pr. dato for signering av balansen ikke er vesentlig større risiko for fortsatt drift enn normalt.

Styret i selskapet er langsiktig positiv til eiendomsmarkedet. I likhet med fjoråret har det vært et aktivt år både innenfor kapitalforvaltning og næringsmegling, godt hjulpet av lave renter og pågang for å sysselsette kapital. Selskapet og konsernet har ambisjoner om å skape verdier innenfor utleie, kjøp/salg, samt etablering og forvaltning av gode investeringsprodukter for eksisterende og nye kunder i konsernet.

Konsernet har gjennom 2021 videreført et godt grunnlag for virksomheten, og tar fortsatt sikte på å etablere nye eiendomsfond, og forventer således en langsiktig positiv utvikling for selskapets virksomhet.

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

Bærekraft og samfunnsansvar

Selskapets og konsernets virksomhet er ikke av en slik karakter at det forurenser det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende virksomheter. Konsernet er forvalter og utvikler av næringseiendom. Bærekraftsmål settes og integreres i selskapets kjerneprosesser, herunder bærekraftsrisiko i investeringsbeslutninger. Sammen med Grønn Byggallianse tar konsernet

UNION Gruppen AS

Årsberetning 2021

Morselskap og konsern

klimaavtalen fra Paris (COP 21) på alvor. Vi har skrevet under på «Eiendomssektorens veikart mot 2050» og tar samfunnsansvar ved å redusere utslipp, energieffektivisere bygg, og velge bærekraftige løsninger. De fondene som vil markedsføres i 2022 vil klassifiseres som «lysegrønne fond», dvs at det i forvaltningen av disse fondene skal det gjøres beslutninger som fremmer sosial og/eller miljømessig egenskaper ved investeringene.

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

I konsernet er det totalt 48 ansatte, hvorav 12 kvinner og 36 menn. Selskapet har 10 ansatte, hvorav 5 kvinner og 5 menn. Styret består av 3 menn. UNION Gruppen vektlegger mangfold og målsettingen er innarbeidet i konsernets rekrutteringsprosedyrer. Styrets vurdering er at selskapet ikke diskriminerer verken på grunnlag av kjønn, etnisitet eller andre faktorer. Ansattgoder, som fleksibel arbeidstid, full lønn ved sykdom og foreldrepermisjon uavhengig av Folketrygdens begrensninger, er viktige tiltak i arbeidet med likestilling. UNION Gruppen tilstreber arbeidsmetoder som sikrer gode arbeidsforhold med krav til helse, miljø og sikkerhet.

Andre forhold

Selskapet har ingen særskilte forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Fortsatt drift

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

Oslo, 30. mars 2022

Lars Even Moe
Styremedlem

Bjørn Henningsen
Styrets leder

Øystein A. Landvik
Styremedlem
Daglig leder



UNION Gruppen Konsern

Resultatregnskap

Morselskap		Beløp i NOK 1 000	Note	Konsern	
01.01.20	01.01.21			01.01.21	01.01.20
- 31.12.20	- 31.12.21		- 31.12.21	- 31.12.20	
40 555	38 260	Salgsinntekt	327 297	219 258	
40 555	38 260	Sum driftsinntekt	4	327 297	219 258
0	2	Innkjøp av tjenester	-18 718	-12 892	
-15 824	-10 914	Lønnskostnad	5, 6	-136 213	-116 968
-1 079	-2 181	Avskrivning/Nedskrivning	7	-12 989	-11 784
-22 782	-25 875	Annen driftskostnad	5, 6	-36 445	-34 724
-39 685	-38 968	Sum driftskostnad		-204 365	-176 368
870	-708	Driftsresultat		122 932	42 890
88 598	106 624	Utbytte og inntekt inv. i datterselskap	11 889	45 969	
1 230	1 358	Annen renteinntekt	1 979	2 140	
0	7 024	Annen finansinntekt	5 647	2	
-2 494	-2 008	Annen rentekostnad	-2 011	-2 334	
-166	-2 921	Annen finanskostnad	-549	-286	
87 167	110 077	Netto finansposter	16 955	45 491	
88 037	109 369	Ordinært resultat før skattekostnad	139 886	88 381	
-257	-7 796	Skattekostnad	10	-34 761	-11 533
87 781	101 574	Årsresultat	105 125	76 848	
		Herav minoritetens andel av resultat	11 860	13 362	
		Herav majoritetens andel av resultat	93 265	63 486	
		Disponering og overføring			
3 872	0	Tilleggsutbytte			
50 000	51 797	Avsatt utbytte			
0	28 203	Avsatt konsernbidrag			
0	0	Overført til (+) / fra (-) annen innskutt egenkapital			
33 909	21 574	Overført til (+) / fra (-) annen egenkapital			
87 781	101 574	Sum disponering og overføring			



UNION Gruppen Konsern


Balanse

Morselskap		Beløp i NOK 1 000	Note	Konsern	
31.12.2020	31.12.2021			31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER					
0	96	Utsatt skattefordel	10	0	0
0	0	Goodwill	7	74 237	84 842
0	96	Sum immaterielle eiendeler		74 237	84 842
3 343	1 325	Maskiner, inventar mv.	7	1 635	3 699
3 343	1 325	Sum varige driftsmidler		1 635	3 699
171 295	176 365	Investering i datterselskap	8	0	0
0	0	Investering i tilknyttede selskap	17	1 443	715
2 093	309	Investeringer i aksjer og andeler	18	53 062	54 472
1 586	3 136	Andre langsiktige fordringer	13	3 472	2 075
174 974	179 810	Sum finansielle anleggsmidler		57 977	57 262
178 317	181 231	Sum anleggsmidler		133 848	145 803
4 480	5 533	Kundefordringer	13	29 318	29 572
30 920	96 389	Fordringer på selskap i samme konsern	13	0	0
436	7 355	Annen kortsiktig fordring	13	63 389	5 880
546	482	Bankinnskudd mv	11	123 457	82 533
36 382	109 759	Sum omløpsmidler		216 164	117 985
214 699	290 990	SUM EIENDELER		350 012	263 787
EGENKAPITAL OG GJELD					
3 000	3 000	Aksjekapital	16	3 000	3 000
0	0	Overkurs		0	0
0	0	Annen innskutt egenkapital		0	0
3 000	3 000	Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
96 090	117 664	Annen egenkapital		88 487	73 366
0	0	Minoritetens egenkapital		13 779	15 974
99 090	120 664	Sum egenkapital	12	105 266	92 340
251	0	Utsatt skatt	10	500	928
251	0	Sum avsetning for forpliktelser		500	928
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner		0	0
6 617	0	Annen langsiktig gjeld		5 316	0
6 617	0	Sum langsiktig gjeld	9	5 316	0
2 382	114	Leverandørgjeld	14	4 788	4 856
0	73	Betalbar skatt	10, 14	27 144	13 124
25	865	Skyldig offentlige avgifter	14	13 708	17 803
50 000	51 797	Utbytte	14	63 397	59 000
56 334	117 477	Annen kortsiktig gjeld	14	129 893	75 736
108 741	170 326	Sum kortsiktig gjeld		238 931	170 519
115 609	170 326	Sum gjeld		244 746	171 447
214 699	290 990	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		350 012	263 787


Øystein A. Landvik
Daglig leder, styremedlem

Oslo, 30.03.2022


Bjørn Henningsen
Styreleder


Lars Even Moe
Styremedlem



UNION GRUPPEN KONSERN

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Morselskap		Beløp i NOK 1 000	Konsern	
2020	2021		2021	2020
88 037	109 369	Resultat før skattekostnad	139 886	88 381
-88 598	-96 355	Inntektsført utbytte og konsernbidrag	-11 889	-45 969
91	-4 216	Gevinst (-)/Tap (+) v/salg aksjer	-5 647	0
1 079	2 181	Ordinære avskrivninger	12 989	11 784
0	0	Resultatendring tilknyttet selskap	22	20
0	0	Periodens betalte skatter	-13 100	-10 732
-248	-1 053	Endring i kundefordringer	254	-3 424
1 278	-2 268	Endring i leverandørgjeld	-68	-2 296
-1 483	-5 342	Endring i andre tidsavgrensninger	-38 404	25 390
156	2 318	A) Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	84 044	63 156
-1 305	-162	Ut- (-)/Innbetaling (+) ved kjøp/salg av driftsmidler	-320	-1 761
0	-7 760	Utbetalinger ved kjøp, stiftelse aksjer i datterselskaper	0	0
-10 857	-10 250	Utbetalinger ved kapitalforhøyelse datterselskap	0	0
-11	-622	Utbetaling ved investering i aksjer, andeler mv.	-13 703	-20 271
719	6 863	Innbetaling ved salg aksjer datterselskap	0	0
0	7 200	Innbetaling ved salg aksjer, andeler mv.	7 821	0
12 738	17 601	Ut- (-)/Innbetaling (+) konsernmellomværende	0	0
-28 263	0	Netto endring i kassekreditt	0	0
-146	-1 550	Ut- (-)/Innbetaling (+) langsiktig fordring	-1 397	6 629
0	0	Nye minoritetsinteresser	8 743	4 488
0	0	Avgang minoritet	-7 760	-438
-27 125	11 318	B) Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-6 616	-11 352
59 888	36 300	Innbetalt utbytte	24 079	47 849
-31 202	-50 000	Utbetalt utbytte	-59 000	-31 202
0	0	Utbytte minoritet	-1 582	-7 637
0	0	Innbetalt konsernbidrag	0	0
0	0	Utbetalt konsernbidrag	0	0
-1 200	0	Nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	-1 200
-571	0	Nedbetaling av gjeld til kredittinstitusjoner	0	-6 451
26 915	-13 700	C) Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-36 503	1 360
-55	-64	Netto likviditetsendring gjennom perioden (A+B+C)	40 924	53 164
601	546	Likviditetsbeholdning ved periodestart	82 533	29 369
546	482	Likviditetsbeholdning ved periodeslutt	123 457	82 533
-55	-64	Netto likviditetsendring gjennom perioden	40 924	53 164

**Note 1 - Regnskapsprinsipper**

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

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

Konsolideringsprinsipper

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

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som erverves/utgår i løpet av året inkluderes/ekskluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås/ophører. 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 driftsmidlet 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 2021

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 næringsseidommer. De viktigste verdidriverne for selskapet er tilbud og etterspørsel av eiendom, samt det avkastningskrav investorer legger til grunn ved kjøp av eiendom.

Kreditrisiko

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

Likviditetsrisiko

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

Note 3 - Enkeltransaksjoner

Enkeltransaksjoner

UNION Gruppen AS selger med regnskapsmessig virkning 1. januar 2021 aksjene i Aslakveien Invest AS for kr 7,2 mill. Salget ga en regnskapsmessig gevinst på kr 5,2 mill.

Note 4 - Driftsinntekter

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Pr. virksomhetsområde				
Honorarer syndikering, forvaltn., rådgivning eiendom	0	0	253 636	136 951
Honorarer eiendomsmegling	0	0	72 044	79 370
Konserninternt salg varer og tjenester	30 139	32 685	0	0
Konsernintern husleie	6 959	7 718	0	0
Andre inntekter	1 162	152	1 618	2 937
Sum driftsinntekter	38 260	40 555	327 297	219 258
Geografisk fordeling				
Norge	38 260	40 555	327 297	219 258
Øvrig verden	0	0	0	0
Sum	38 260	40 555	327 297	219 258



UNION Gruppen AS

Noter 2021

Note 5 - Spesifikasjon av lønnskostnad

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Lønnskostnad				
Lønn og bonus	-13 770	-12 787	-117 886	-99 839
Styrehonorar	0	0	-350	-275
Arbeidsgiveravgift	-1 873	-1 725	-13 532	-10 723
Finansskatt	0	0	-2 228	-2 268
Pensjonskostnader	-361	-621	-2 092	-2 807
Andre ytelser	-75	-691	-125	-1 055
Viderefakturert datterselskaper	5 165	0	0	0
Sum	-10 914	-15 824	-136 213	-116 968
Gjennomsnittlig antall årverk	10	10	52	53
Annen driftskostnad				
Kostnad lokaler	-12 933	-12 762	-15 225	-13 633
Frømmede tjenester	-4 101	-3 018	-8 006	-7 992
Kontorkostnad, IT- og systemkostnader	-2 667	-2 370	-3 846	-3 869
Markedsføring, salgs- og representasjonskostnader	-3 527	-2 621	-4 514	-3 785
Forsikring	-1 978	-1 157	-2 148	-1 665
Andre kostnader	-669	-854	-2 706	-3 780
Sum	-25 875	-22 782	-36 445	-34 724

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

NOK 1000	Morselskap	
	2021	2020
Lønnskostnader - Daglig leder		
Lønn og bonus	-1 272	-1 500
Andre ytelser	-55	-18
Arbeidsgiveravgift	-187	-214
Sum	-1 514	-1 732

Ytelser til ledende personer

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

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

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Kostnadsført honorar til revisor (eks mva)				
Lovpålagt revisjon	-237	-217	-991	-998
Andre attestasjonstjenester	0	0	-107	-78
Andre tjenester utenfor revisjonen	-82	-97	-439	-832
Sum	-319	-314	-1 537	-1 908



UNION Gruppen AS

Noter 2021

Note 7 - Varige driftsmidler

NOK 1000	Driftsløspøre, inventar mv.	Goodwill	SUM
Konsern			
Anskaffelseskost pr. 01.01	12 053	201 499	213 552
Tilgang	320	0	320
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	12 373	201 499	213 872
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 31.12.	10 738	127 263	138 001
Balanseført verdi pr. 31.12	1 635	74 237	75 872
Årets avskrivninger	-2 384	-10 605	-12 989
Årets nedskrivninger	0	0	0
Økonomisk levetid	3-5 år	20 år	

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

NOK 1000	Driftsløspøre, inventar mv.	SUM
Mørselskap		
Anskaffelseskost pr. 01.01	8 639	8 639
Tilgang	162	162
Avgang	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	8 801	8 801
Akkumulerte av- og nedskrivninger pr. 31.12.	7 476	7 476
Bokført verdi 31.12	1 325	1 325
Årets avskrivninger	-2 181	-2 181
Årets nedskrivninger	0	0
Økonomisk levetid	3-5 år	

Note 8 - Investering i datterselskap

Eiet av morselskapet direkte	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Stemmeandel /eierandel	Bokført verdi
UNION Norsk Næringsmegling AS	23.03.2010	Oslo	70,00 %	70 929
UREF II Sponsor AS	09.02.2016	Oslo	86,00 %	41 674
UNION Eiendoms kapital AS	13.06.2017	Oslo	93,00 %	25 818
UREF III Sponsor AS	19.12.2018	Oslo	83,35 %	19 794
UCP Sponsor AS	19.12.2018	Oslo	83,20 %	14 631
UCP II Sponsor AS	26.11.2018	Oslo	83,70 %	1 656
NLAS Holding AS	12.06.2017	Oslo	97,00 %	1 122
Fond I Holding AS	28.11.2017	Oslo	100,00 %	433
UNION Capital AS	23.03.2010	Oslo	100,00 %	144
Norsk Næringsmegling AS	23.03.2010	Oslo	100,00 %	135
UNION Corporate AS	26.11.2018	Oslo	100,00 %	30
Sum investering i datterselskap				176 365



UNION Gruppen AS

Noter 2021

Datterselskaper eiet indirekte	Forretnings- kontor	Stemmeandel/ Indr. eierandel
Fond I AS	Oslo	100,0 %
UNION Drift UREF AS*	Oslo	93,0 %
UNION Eiendoms kapital Core AS	Oslo	83,8 %
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 Project Management AS	Oslo	79,1 %

* 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.

Note 9 - Gjeld og pantstillelser

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Gjeld				
Gjeld til bank- og kredittinstitusjoner	0	0	0	0
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	0	6 617	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0	5 316	0
Sum gjeld	0	6 617	5 316	0
Bokført verdi av pantsatte eiendeler				
Kundefordringer	5 533	4 480	29 318	29 572
Driftstilbehør	1 325	3 343	1 635	3 699
Sum bokført verdi av pantsatte eiendeler	6 858	7 823	30 953	33 271

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

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

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

UNION Gruppen AS har stilt husleiegaranti for UNION Project Management AS på inntil MNOK 1.

UNION Eiendoms kapital har inngått kausjonsavtale for UNION Project Management AS på inntil MNOK 0,3.

UNION Gruppen AS har avgitt kausjonserklæring for UNION Project Management AS på inntil MNOK 0,4.

UNION Project Management har avgitt garantistillelse/selvskyldnergaranti for leieavtalen på Valle tilsvarende 6 mnd leie.



UNION Gruppen AS

Noter 2021

Note 10 - Skatt

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt				
Anleggsmidler	-856	216	-576	-443
Omløpsmidler	0	0	-16	-5
Gevinst og tapskonto	420	924	2 294	63
Avskåret rentefradrag til fremføring	0	0	-3 602	-3 602
Underskudd og godtgjørelse til fremføring	0	0	-9 626	-1 788
Sum midlertidige forskjeller	-436	1 140	-11 526	-5 775
Midlertidige forskjeller som ikke inngår i utligningen	0	0	-13 463	-5 554
Grunnlag for beregning av utsatt skatt 22%	-436	1 140	-523	1 030
Grunnlag for beregning av utsatt skatt 25%	0	0	2 459	2 807
Utsatt skatt/(Utsatt skattefordel)	-96	251	500	928
Fremkommer i balansen som:				
Utsatt skattefordel	-96	0	0	0
Utsatt skatt	0	251	500	928
Netto utsatt skatt/(utsatt skattefordel)	-96	251	500	928

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Skatt består av følgende				
Årets betalbare skatt	-73	0	-27 144	-13 124
For lite/For mye avsatt skatt tidligere år m.m.	0	0	23	2 567
Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag	-8 069	-6	-7 955	0
Endring utsatt skatt/skattefordel - kjøpte selskap	0	0	0	0
Endring utsatt skatt/(utsatt skattefordel)	347	-251	314	-976
Årets skattekostnad	-7 796	-257	-34 761	-11 533

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Avstemming mellom regnskapsmessig og skattemessig resultat				
Ordinært resultat før skattekostnad	109 369	88 037	139 886	88 381
Inntektsført konsernbidrag	0	0	0	0
Inntektsført utbytte	-70 467	-88 598	-11 887	-45 685
Tilbakeføring 3% netto skattefrie inntekter	1 064	677	1 238	1 935
(Gevinst)/Tap salg aksjer	-4 216	166	-2 435	0
Permanente forskjeller	188	460	475	-970
Midlertidige forskjeller	1 072	-717	686	-3 784
Sum skattegrunnlag før konsernbidrag	37 011	26	127 963	39 877
Mottatt/(Avgitt) konsernbidrag	-36 679	-26	-31 623	0
Grunnlag betalbar skatt	333	0	96 340	39 877
Betalbar skatt (22%)	-73	0	-6 348	-7 389
Betalbar skatt finansskatt (25%)	0	0	-20 796	-5 734
Betalbar skatt	-73	0	-27 144	-13 124



UNION Gruppen AS

Noter 2021

NOK 1000	Konsern	
	2021	2020
Avstemming skattekostnad i konsernregnskapet		
Resultat før skattekostnad	139 886	88 381
Skattekostnad	-34 761	-11 533
Effektiv skattsats	25 %	13 %
Beregnet skattekostnad basert på 22%/23%	-30 775	-19 444
Skatteeffekt av permanente forskjeller og avskrivning goodwill	2 774	9 838
Andre forskjeller (underskudd til fremføring og endring midlertidig forskjell)	-6 760	-1 927
Total skattekostnad	-34 761	-11 533

Note 11 - Klientmidler og bundne bankinnskudd

Klientmidler

Konsernet oppbevarer klientmidler på egne bankkonti. Disse utgjør kr 0 mill pr. 31.12.2021. Klientmidler og klientansvar er i henhold til god regnskapsskikk ikke vist i regnskapet.

Skattetrekk

Av konsernets bankinnskudd pr 31.12.2021 er kr 2,5 mill bundet til fordel for skyldig skattetrekk.

Note 12 - Egenkapitalbevegelse

NOK 1000	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Morselskap					
Egenkapital pr. 01.01.2021	3 000	0	0	96 090	99 090
Årsresultat	0	0	0	101 574	101 574
Avsatt konsernbidrag	0	0	0	-28 203	-28 203
Avsatt utbytte	0	0	0	-51 797	-51 797
Egenkapital 31.12.2021	3 000	0	0	117 664	120 664

NOK 1000	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Konsern					
Egenkapital pr. 01.01.2021	3 000	0	0	89 340	92 340
Årsresultat	0	0	0	105 125	105 125
Avsatt konsernbidrag	0	0	0	-28 203	-28 203
Avsatt utbytte	0	0	0	-51 797	-51 797
Avsatt utbytte minoriteter	0	0	0	-13 182	-13 182
Tilgang/(Avgang) minoriteter	0	0	0	983	983
Egenkapital 31.12.2021	3 000	0	0	102 266	105 266

NOK 1000	Majoritet	Minoritet	Sum egenkapital
Konsern			
Egenkapital pr. 01.01.2021	76 366	15 974	92 340
Årsresultat	93 265	11 860	105 125
Avsatt konsernbidrag	-28 203	0	-28 203
Avsatt utbytte	-51 797	-13 182	-64 979
Tilgang/(Avgang) minoriteter	1 856	-873	983
Egenkapital 31.12.2021	91 487	13 779	105 266



UNION Gruppen AS

Noter 2021

Note 13 - Fordringer

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Kortsiktige fordringer				
Kundefordringer	5 533	4 480	29 318	29 572
Fordringer på selskap i samme konsern	34	120	0	0
Konsernbidrag	36 157	0	0	0
Utbytte	60 197	30 800	0	0
Påløpne inntekter	0	0	148	524
Forskuddsbetalte kostnader	6 447	287	5 840	588
Til gode merverdiavgift	694	0	981	81
Påløpt suksesshonorar	0	0	51 559	0
Andre kortsiktige fordringer	214	149	4 860	4 623
Sum	109 277	35 835	92 707	35 389

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Langsiktige fordringer				
Langsiktig lån til foretak i samme konsern	0	0	0	0
Lån til tilknyttet selskap	0	0	0	0
Lån/Mellomværende nærstående parter	3 136	1 586	3 472	2 075
Sum	3 136	1 586	3 472	2 075

Lån/Mellomværende nærstående parter er til selskapene UNION Investeringselskap II AS, UNION Investeringselskap III AS og UNION Investeringselskap IV AS, hvor UNION Gruppen AS har mindre eierandeler. Videre er det utlån til Pre AS og Theosole Invest AS. Pre AS er 100% eid av Pål Bolstad som er ansatt i UNION Eiendomskapital UREF AS, et datterselskap av UNION Gruppen AS. Theosole Invest AS er 100% eid av Anders Pedersen som er ansatt i UNION Eiendomskapital Core AS, et datterselskap av UNION Gruppen AS.

Note 14 - Kortsiktig gjeld

NOK 1000	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld	114	2 382	4 788	4 856
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	0
Betalbar skatt	73	0	27 144	13 124
Skyldige offentlige avgifter	865	25	13 708	17 803
Skyldig lønn og feriepenger	6 854	5 802	85 125	60 992
Forskuddsbetalte inntekter	0	0	0	18
Påløpne kostnader	54	254	2 809	5 656
Klientmidler	0	0	0	2 001
Skyldig konsernbidrag og annen konsernintern gjeld	36 679	1 967	36 157	0
Utbytte	51 797	50 000	63 397	59 000
Gjeld til datterselskaper - konsernkonto	73 890	48 312	0	0
Kassekreditt	0	0	0	0
Annen kortsiktig gjeld	0	0	5 801	7 069
Sum	170 326	108 741	238 931	170 519

I forbindelse med konsernkontoordningen UNION Gruppen AS er en del av, har morselskapet en gjeld til datterselskaper på kr 73,9 mill.

Note 15 - Garantiforpliktelser

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



UNION Gruppen AS

Noter 2021

Note 16 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapital pr. 31.12.2021	Antall aksjer 600	Pålydende kr. 5.000,00	Aksjekapital kr. 3.000.000
-----------------------------	----------------------	---------------------------	-------------------------------

Aksjonærer pr. 31.12.2021	Antall aksjer	Eierandel	Tilknytning
UFO Holding AS	541	90,1667 %	Eid av styrets medlemmer
Chianti Invest AS	59	9,8333 %	Hroar Nilsen
Sum antall aksjer	600	100,000 %	

Note 17 - Investering i tilknyttede selskap

NOK 1000	Eierandel	Forretningskontor	EK 31.12.2020	Bokført verdi 01.01	Resultat 2021	Bokført verdi 31.12
Konsern						
Selskapets navn						
Novaform Øst AS	49,0 %	Sandnes	0	715	728	1 443
Sum investering i tilknyttede selskap			0	715	728	1 443

Investeringen i Novaform Øst ble gjennomført i mars 2020 gjennom en rettet emisjon. Av resultat 2021 knytter kr 750.000 seg til en rettet emisjon.



UNION Gruppen AS

Noter 2021

Note 18 - Investering i aksjer og andeler

NOK 1000	Forretnings- kontor	Indirekte eierandel	Bokført verdi
Morselskap			
Selskapets navn			
UNION Investeringselskap AS	Oslo	< 10%	240
UNION Investeringselskap III AS	Oslo	< 10%	36
UNION Investeringselskap IV AS	Oslo	< 10%	33
Sum investering i aksjer og andeler			309

NOK 1000	Forretnings- kontor	Indirekte eierandel	Bokført verdi
Konsern			
Selskapets navn			
UNION Real Estate Fund III Holding AS	Oslo	< 10%	18 263
UNION Real Estate Fund II Holding AS	Oslo	< 10%	15 260
UNION Core Plus Fund I Holding AS	Oslo	< 10%	14 069
Frost Co Investor AS	Oslo	< 10%	1 981
UNION Core Plus Fund I Holding AS	Oslo	< 10%	1 913
Frost Co Investor II AS	Oslo	< 10%	525
Pilestredet 35 Holding AS	Oslo	< 10%	446
UNION Investeringselskap AS	Oslo	< 10%	240
UNION Real Estate Fund III S.å.r.l. (GP)	Luxembourg	< 10%	132
Andeler Limited Partnership UREF II	Jersey	< 10%	92
UNION Core 30 AS*	Oslo	83,8 %	40
UNION Investeringselskap III AS	Oslo	< 10%	36
UNION Investeringselskap IV AS	Oslo	< 10%	33
UG Nystiftet 8 AS*	Oslo	77,8 %	13
UNION Core Plus Fund I AS	Oslo	< 10%	10
Andeler Limited Partnership UREF	Jersey	< 10%	8
Sum investering i aksjer og andeler			53 062

Markedsverdi på aksjer og andeler er vurdert til ikke å være lavere enn bokført verdi. UNION Core 30 AS og UG Nystiftet 8 AS er indirekte datterselskap som er utelatt fra konsolideringen da eierandelen er anskaffet med sikte på midlertidig eie, og holdes i påvente av salg.

Note 19 - Transaksjoner med nærstående parter

Konserninterne lån løper til markedsmessige betingelser.

UNION Gruppen AS har i 2021 solgt varer og tjenester til datter- og søsterselskaper. Tjenesteytingen er basert på markedsmessige vilkår.

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

UNION Gruppen AS kjøper og selger gjennom året aksjer i datterselskapene NLAS Holding AS, UCP Sponsor AS, UCP II Sponsor AS, UREF II Sponsor AS, UREF III Sponsor AS, UNION Eiendomskapital AS, UNION Investeringselskap AS og UNION Norsk Næringsmegling AS. Transaksjonene skjer med selskap eid av ansatte i UNION Eiendomskapital UREF AS. Aksjetransaksjonene er gjort på markedsmessige vilkår, og i tråd med Aksjonæravtaler for aksjeeie i de respektive selskap.

UFO Holding AS kjøper jfr aksjekjøpsavtale 23. april 2021, 10,17% av aksjene i UNION Gruppen AS fra Chianti Invest AS for en samlet kjøpesum på kr 27,5 mill. Overlevering av aksjene finner sted 31. mai 2021. Chianti Invest AS er 100% eid av Hroar Nilsen som er ansatt i UNION Eiendomskapital UREF AS. Aksjesalget 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

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

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i UNION Gruppen AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert UNION Gruppen AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 101 574 000 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 105 125 000. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31.12.2021, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31.12.2021, resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 31.12.2021 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 31.12.2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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/s er medlem av Den norske Revisorforning

Penneco Dokumentmøkkel: SLMF7-QANED-15605-MKTHV-YK4/A-U78CV



Revisors beretning 2021 for UNION Gruppen AS

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 30.03.2022
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."

Per-Henning Schulz Lie

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-30 16:52:47 UTC



Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-30 16:52:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SLMF4-QANED-1SB05-MKTHV-YK4IA-UT8GV

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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