



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 162 324
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNION EIENDOMSKAPITAL CORE AS
Forretningsadresse: v/UNION Gruppen AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Terje Holsing
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Honorarinntekter	2	6 018 075	
Sum inntekter		6 018 075	
Kostnader			
Innkjøp av tjenester		1 043 328	
Lønnskostnad	4, 5	1 059 467	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	14	145 194	
Annen driftskostnad	3, 4	3 340 095	22 687
Sum kostnader		5 588 083	22 687
Driftsresultat		429 992	-22 687
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		169	10 117
Sum finansinntekter		169	10 117
Annen finanskostnad	7	55 681	9 143
Sum finanskostnader		55 681	9 143
Netto finans		-55 511	974
Ordinært resultat før skattekostnad		374 480	-21 713
Skattekostnad	6	93 620	-4 777
Ordinært resultat etter skattekostnad		280 860	-16 936
Årsresultat		280 860	-16 936
Årsresultat etter minoritetsinteresser		280 860	-16 936
Totalresultat		280 860	-16 936
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen innskutt egenkapital			-16 936
Avsatt til annen egenkapital		280 860	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum overføringer og disponeringer	10	280 860	-16 936



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Goodwill	14	2 782 879	
Sum immaterielle eiendeler		2 782 879	
Sum anleggsmidler		2 782 879	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	7	1 345 204	78 751
Sum fordringer		1 345 204	78 751
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	5 367 488	28 059
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 367 488	28 059
Sum omløpsmidler		6 712 692	106 811
SUM EIENDELER		9 495 572	106 811
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	110 000	30 000
Overkurs	10	3 490 000	
Annen innskutt egenkapital	10	728 448	70 000
Sum innskutt egenkapital		4 328 448	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		280 860	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		280 860	
Sum egenkapital	10	4 609 308	100 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	110 105	
Sum avsetninger for forpliktelser		110 105	
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	4 000 000	6 810
Sum annen langsiktig gjeld		4 000 000	6 810
Sum langsiktig gjeld		4 110 105	6 810
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	187 737	
Skyldig offentlige avgifter		164 480	1
Annen kortsiktig gjeld	7	423 942	
Sum kortsiktig gjeld		776 159	1
Sum gjeld		4 886 263	6 811
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 495 572	106 811



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i UNION Eiendomskapital Core AS

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

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

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert UNION Eiendomskapital Core AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 280 860. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: DOQ05-7VWZG-4DE66-LBSK-606ZX-VPA5N



Revisors beretning 2020 for UNION Eiendomskapital Core AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 24. mars 2021
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DOQ6S-7VWZG-4DE66-LLBSK-606ZX-VPA5N



PENNEO

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

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

Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 88.89.xxx.xxx

2021-03-25 14:37:19Z



Penneo Dokumentnøkkel: DOQ6S-7VWZG-4DE66-LLBSK-606ZX-VPA5N

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



UNION Eiendoms kapital Core AS

Årsregnskap pr. 31.12.20



UNION Eiendoms kapital Core AS

Årsberetning 2020

Fremtidig utvikling

Styret i selskapet er langsiktig positiv til eiendomsmarkedet. Selskapet forventes å ha et godt grunnlag for å skape avkastning for investorene i UNION Core Real Estate Fund.

Selskapet har gjennom 2020 videreført et godt grunnlag for virksomheten, og forventer således en langsiktig positiv utvikling for selskapets virksomhet.

Andre forhold

Selskapets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende virksomheter.

Selskapet hadde pr 31.12.2020 1 ansatt. Styrets vurdering er at selskapet ikke diskriminerer verken på grunnlag av kjønn, etnisitet eller andre faktorer.

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

Oslo, den 24.03.2021


Bjørn Henningsen
Styrets leder


Jon Erik Brøndmo
Styremedlem


Lars Even Moe
Styremedlem


Fabian Stang
Styremedlem


Øystein A. Landvik
Styremedlem


Birger Nergaard
Styremedlem


Anders Pedersen
Daglig leder





UNION Eiendoms kapital Core AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Honorarinntekter	2	6 018 075	0
Sum driftsinntekter		6 018 075	0
Innkjøp av tjenester		1 043 328	0
Lønnskostnad	4, 5	1 059 467	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	14	145 194	0
Annen driftskostnad	3, 4	3 340 095	22 687
Sum driftskostnader		5 588 083	22 687
Driftsresultat		429 992	(22 687)
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		169	10 117
Annen finanskostnad	7	(55 681)	(9 143)
Resultat av finansposter		(55 511)	974
Resultat før skattekostnad		374 480	(21 713)
Skattekostnad	6	(93 620)	4 777
Årsresultat		280 860	(16 936)
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		280 860	0
Overført fra annen innskutt egenkapital		0	(16 936)
Sum overføringer	10	280 860	(16 936)



UNION Eiendomskapital Core AS

Balanse

Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	14	2 782 879	0
Sum immaterielle eiendeler		2 782 879	0
Sum anleggsmidler		2 782 879	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	7	1 345 204	78 751
Sum fordringer		1 345 204	78 751
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	5 367 488	28 059
Sum omløpsmidler		6 712 692	106 811
Sum eiendeler		9 495 572	106 811



UNION Eiendoms kapital Core AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	110 000	30 000
Overkurs	10	3 490 000	0
Annen innskutt egenkapital	10	728 448	70 000
Sum innskutt egenkapital		4 328 448	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		280 860	0
Sum opptjent egenkapital		280 860	0
Sum egenkapital	10	4 609 308	100 000
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	110 105	0
Sum avsetning for forpliktelser		110 105	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	4 000 000	6 810
Sum annen langsiktig gjeld		4 110 105	6 810
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	187 737	0
Skyldig offentlige avgifter		164 480	1
Annen kortsiktig gjeld	7	423 942	0
Sum kortsiktig gjeld		776 159	1
Sum gjeld		4 886 263	6 811
Sum egenkapital og gjeld		9 495 572	106 811



UNION Eiendoms kapital Core AS

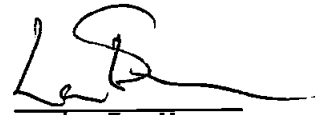
Balanse

Oslø 24.3 - 2021

Styret i UNION Eiendoms kapital Core AS


Bjørn Henningsen
styreleder


Løystein Arnulf Landvik
styremedlem


Lars Even Moe
styremedlem


Anders Gunnestad Pedersen
daglig leder


Fabian Stang
styremedlem


Jon Erik Brønne
styremedlem


Birger Nergaard
styremedlem



UNION Eiendomkapital Core AS

Kontantstrømoppstilling

	2020	2019
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	374 480	(21 713)
Periodens betalte skatt	0	0
Ordinære avskrivninger	145 194	0
Endring i kundefordringer	0	1 098 072
Endring i leverandørgjeld	137 737	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter	40 091	(1 751 664)
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	697 502	(675 305)
Kontantstrøm fra investeringaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler	(2 928 073)	0
Netto kontantstrøm fra investeringaktiviteter	(2 928 073)	0
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	4 000 000	6 811
Innbetalinger av egenkapital	3 570 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	7 570 000	6 811
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	5 339 429	(668 494)
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	28 059	696 553
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	5 367 488	28 059



UNION Eiendomskapital CORE AS

Noter 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som tjenesten leveres.

Ved salgavtale hvor fremtidig hendelse er avgjørende for krav på vederlag, anses ikke inntekt opptjent før denne hendelsen har inntruffet, "no cure, no pay".

Finansinntekter

Reintinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/skattefordel. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 25 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og på underskudd til fremføring, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, er oppført netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag og skatt på mottatt konsernbidrag som føres til reduksjon av kostpris eller direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen.

Utsatt skatt beregnes med nominell verdi.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, 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 opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til andre immaterielle eiendeler balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseført utvikling avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.



UNION Eiendomskapital CORE AS

Noter 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper forts.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Pensjoner

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene klassifiseres som lønns- og personalkostnader. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Kontantstrømoppstilling

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

Note 2 Salgsinntekter

Pr. virksomhetsområde	2020	2019
Forvaltningshonorar	4 395 845	0
Prosjekthonorar	218 980	0
Salgshonorar	1 403 250	
Sum	6 018 075	0
Pr. geografisk marked		
Norge	6 018 075	0
Sum	6 018 075	0



UNION Eiendoms kapital CORE AS

Noter 2020

Note 3 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet er kontrollert av UNION Gruppen AS som indirekte eier 75,4 % av selskapets aksjer. Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 4, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 7.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:	2020	2019
a) Salg av tjenester og viderefakturering		
Til søsterselskap	0	0
Sum salg av varer og tjenester	0	0
b) Kjøp av tjenester og viderefakturering		
Fra mor- og søsterselskap	3 163 173	0
Sum kjøp av varer og tjenester	3 163 173	0

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2020	2019
Lønn	840 000	0
Arbeidsgiveravgift	125 663	0
Finansskatt	44 561	0
Pensjonskostnader	42 724	0
Andre ytelser	6 517	0
Sum	1 059 467	0

Gjennomsnittlig antall årsverk 1 0

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	840 000	0
Pensjonsutgifter	42 724	0
Annen godtgjørelse	6 517	0

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter. Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

Godtgjørelse til revisor (inkl. forholdsmessig mva)

Lovpålagt revisjon	70 553
Attestasjonstjenester	14 389
Sum honorar til revisor	84 943

Kostnadsført revisjonshonorar inkluderer forholdsmessig inngående merverdiavgift.

Note 5 Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har plikt til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet har en pensjonsordning som tilfredsstiller kravene etter denne loven.



UNION Eiendoms kapital CORE AS

Noter 2020

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad består av:	2020	2019
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	110 105	0
Skatteeffekt av (mottatt) / avgitt konsernbidrag	(16 485)	(4 777)
Sum skattekostnad	93 620	(4 777)
Beregning av årets skattegrunnlag:		
Resultat før skattekostnad	374 480	(21 713)
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	(440 421)	0
Årets skattegrunnlag	(65 941)	(21 713)
Mottatt konsernbidrag	65 941	21 713
Grunnlag for betalbar skatt i balansen	0	0
Betalbar skatt:		
Betalbar skatt på årets skattegrunnlag	0	0
Skyldig betalbar skatt	0	0
Oversikt over midlertidige forskjeller:		
Goodwill	440 421	0
Sum	440 421	0
25%/22% utsatt skatt / (skattefordel)	110 105	0
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 25% av resultat før skatt **):		
25%/22% skatt av resultat før skatt	93 620	(4 777)
Permanente forskjeller (25 %)	0	0
Beregnet skattekostnad	93 620	(4 777)
Effektiv skattesats *)	25 %	22 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

**) Selskapet er fra og med 2020 finansskattepliktig og det er derfor benyttet skattesats på 25 % i 2020

**UNION Eiendoms kapital CORE AS****Noter 2020****Note 7 Konsernopplysninger**

UNION Eiendoms kapital CORE AS er datterselskap av UNION Eiendoms kapital AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet for UNION Gruppen AS kan mottas fra morselskapets kontor.

Mellomværende med konsernselskap	2020	2019
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	492 305	57 000
Kortsiktig fordring - mottatt konsernbidrag	674 933	(21 713)
Langsiktig gjeld på selskap i samme konsern*	(4 000 000)	(6 810)
Leverandørgjeld på selskap i samme konsern	50 000	0
Konsernrenter	2020	2019
Inntekter	0	0
Kostnader	55 617	9 143

*) I forbindelse med overdragelse av virksomhet med overdragelsestidspunkt 10.06.20 har selskapet et lån på kr 4 000 000 til UNION Eiendoms kapital UREF AS. Det foreligger en signert avtale og lånet renteberegnes. Lånet løper avdragsfritt inntil videre, og forfaller til betaling etter nærmere avtale mellom partene.

Note 8 Bankinnskudd

	2020	2019
Bundne bankinnskudd (skattetrekk)	93 686	946
Annen bundet kapital	25 265	25 265

Note 9 Antall aksjer, aksjeeiere mv.**Aksjekapitalen består av:**

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1 000	110	110 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
UNION Eiendoms kapital AS	901	90,1 %
Theosole Invest AS	99	9,9 %
Totalt antall aksjer	1 000	100 %

Styreleder Bjørn Henningsen og styremedlemmene Lars Even Moe og Øystein Landvik har indirekte eierskap i selskapet gjennom UNION Eiendoms kapital AS' morselskap, UNION Gruppen AS. Daglig leder Anders G. Pedersen har indirekte eierskap gjennom sitt selskap Theosole Invest AS.



UNION Eiendomskapital CORE AS

Noter 2020

Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01	30 000	70 000	0	100 000
Emisjon 28.05.20	70 000	1 900 000	0	1 970 000
Emisjon 07.10.20	10 000	1 590 000	0	1 600 000
Årets resultat	0	0	280 860	280 860
Mottatt konsernbidrag	0	658 448	0	658 448
Egenkapital pr. 31.12	110 000	4 218 448	280 860	4 609 308

Note 11 Kapitaldekning

Ansvarlig kapital	2020
Innskutt kapital	4 328 448
Annen egenkapital/(udekket tap)	280 860
Immaterielle aktiva (inkl. utsatt skattefordel)	2 782 879
Startkapital/ansvarlig kapital	1 826 429

Minstekrav til startkapital 1 308 788

Minstekrav til startkapital på EUR 125 000, jf. Lov om forvaltning av alternative investeringsfond, er omregnet til NOK ved bruk av kurs pr. 31.12.

Beregning av faste kostnader	2020
Samlet inntekt	6 018 075
(Overskudd)/underskudd før skatt	(374 480)
Fullt ut variable vederlag til ansatte	0
Annen variabel godtgjørelse (distribusjonshonorar)	0
Faste kostnader	5 643 595

1) 25 % av faste kostnader 1 410 899

Forvaltningskapital	2 163 253 000
Forvaltningskapital overskytende EUR 250 000 000	0
0,02 % av forvaltningskapital overskytende EUR 250 000 000	0
2) Sum startkapital og 0,02 % av forv.kap. oversk. MEUR 250	1 308 788

Reelt kapitalkrav (høyeste av 1 og 2)* 1 410 899

Overdekning / (underdekning) 415 530

Resultat etter skatt som prosent av forvaltningskapitalen 0,01 %

* Jf. Lov om forvaltning av alternative investeringsfond § 2-7(1).

** UNION Eiendomskapital Core AS ervervet med overdragelsestidspunkt 10.06.20 forvaltningen av UNION Core Real Estate Fund AS, etter mottatt tillatelse til å forvalte alternative investeringsfond i brev fra Finanstilsynet av 10.06.2020.



UNION Eiendoms kapital CORE AS

Noter 2020

Note 12 Finansiell risiko

Likviditetsrisiko

Selskapets likviditet er til enhver tid innestående på bankkonto. Selskapet har forutsigbart behov for likviditet, og således vurderes likviditetsrisikoen som lav.

Finansiell markedsrisiko

Selskapets virksomhet er forvaltning av UNION Core Real Estate Fund AS:

- i) forvaltning av eiendomsfond
- ii) utleie og reforhandling av leie
- iii) prosjektoppfølgning

Selskapet vil gjennom sin virksomhet som forvalter av eiendomsfondet UNION Core Real Estate Fund AS være eksponert for effekter knyttet til makroøkonomiske konjunkturer generelt og verdiutvikling på nærings eiendom spesielt. De viktigste verdidriverne er markedsutviklingen og verdiendring av nærings eiendom, samt de avkastningskrav som legges til grunn av investorer i markedet for nærings eiendom. Markedsrisikoen vurderes som lav.

Note 13 Kundefordringer

Kundefordringer består av fordringer på fond som selskapet er forvalter for.

Kundefordringene er ikke tapsutsatt og det er ikke avsatt for tap.

Note 14 Immaterielle eiendeler

	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	0	0
Tilgang kjøpte immaterielle eiendeler	2 928 073	2 928 073
Avgang solgte immaterielle eiendeler	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	2 928 073	2 928 073
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	145 194	145 194
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0	0
Reverserte nedskrivninger pr. 31.12	0	0
Balansført verdi pr. 31.12	2 782 879	2 782 879
Årets avskrivninger	145 194	145 194
Årets nedskrivninger	0	0
Forventet økonomisk levetid	10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Goodwill er vurdert å ha en levetid på 10 år. Goodwill er knyttet til selskapets overtakelse av forvaltningen av det ubelånte eiendomsfondet UNION Core Real Estate Fund AS (UCore). Goodwill representerer i transaksjonsbeløpet fratrukket verdien på overdragelse av fordring, overdragelse av påløpte kostnader og overdragelse/transport av forvaltningsavtale, og er en residual som knytter seg til ansatte, rutiner, etc. Fondet UCore er evigvarende, og har ikke en estimert avviklingsdato.



UNION Eiendoms kapital CORE AS

Noter 2020

Note 15 Fortsatt drift

Selskapets styre og ledelse viser til den pågående Covid-19 pandemien, samt reglene i regnskapsloven om fortsatt drift.

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

Det er under avleggelse av regnskapet ikke observert noen konkrete negative konsekvenser for virksomheten. Ingen av selskapets eiendeler eller forpliktelser er påvirket av hendelsen pr. 31.12.2020. Selskapet har tilfredsstillende likviditet og vurderer at det pr. dato for signering av balansen ikke er vesentlig større risiko for fortsatt drift enn normalt. Styret vil følge opp situasjonen fortløpende.