



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 665 136
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNION CORE
REAL ESTATE FUND HOLDING AS
Forretningsadresse: v/UNION Eiendomskapital AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: UNION INVESTORSERVICE AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.02.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.03.2026





Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 354 948	3 115 688
Sum kostnader		1 354 948	3 115 688
Driftsresultat		-1 354 948	-3 115 688
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	57 537 048	50 875 110
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2, 3	55 919 987	51 401 795
Annen renteinntekt	2	23 342	110 886
Annen finansinntekt	2		
Sum finansinntekter		113 480 377	102 387 791
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	2	-23 018 840	230 376 081
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2, 3	140 444 366	125 319 172
Annen rentekostnad	2		
Annen finanskostnad	2	1 548	1 090
Sum finanskostnader		117 427 074	355 696 343
Netto finans		-3 946 697	-253 308 552
Resultat før skattekostnad		-5 301 645	-256 424 240
Skattekostnad på resultat	4	-4 993 009	-5 087 555
Årsresultat	5	-308 636	-251 336 685
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-308 636	-251 336 685
Totalresultat		-308 636	-251 336 685
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-308 636	-251 336 685
Sum overføringer og disponeringer		-308 636	-251 336 685



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	31 288 980	26 295 971
Sum immaterielle eiendeler		31 288 980	26 295 971
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	1 454 729 597	1 502 953 246
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	3	1 096 702 599	1 157 994 385
Sum finansielle anleggsmidler		2 551 432 196	2 660 947 631
Sum anleggsmidler		2 582 721 176	2 687 243 602
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	3	62 496 819	51 980 294
Sum fordringer		62 496 819	51 980 294
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		305 377	941 135
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		305 377	941 135
Sum omløpsmidler		62 802 196	52 921 429
SUM EIENDELER		2 645 523 372	2 740 165 031

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	31 000	30 000
Overkurs	5	1 230 209 000	230 210 000
Annen innskutt egenkapital	5	-33 420	-33 420
Sum innskutt egenkapital		1 230 206 580	230 206 580
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-471 887 376	-311 802 604
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		-471 887 376	-311 802 604
Sum egenkapital		758 319 204	-81 596 024
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	1 883 042 620	2 806 076 943
Sum annen langsiktig gjeld		1 883 042 620	2 806 076 943
Sum langsiktig gjeld		1 883 042 620	2 806 076 943
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			5 400 000
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	3	4 136 548	9 500 000
Annen kortsiktig gjeld		25 000	784 112
Sum kortsiktig gjeld		4 161 548	15 684 112
Sum gjeld		1 887 204 168	2 821 761 055
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 645 523 372	2 740 165 031



RSM Norge AS

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

Til generalforsamlingen i Union Core Real Estate Fund Holding AS

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Union Core Real Estate Fund Holding AS som viser et underskudd på NOK 308 636. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 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 (ledelsen) er ansvarlig 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.

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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492).

RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretreatningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS.

Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Pennco DokumentID: JI2JE-KY06C-N7H75-KPCQ6-MTFD5-68WVB



Revisors beretning 2024 for Union Core Real Estate Fund Holding AS



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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.

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, 28. februar 2025
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: J1ZJE-KY06C-N7H75-KPCQ6-MTFD5-68WVB



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

2025-02-28 06:50:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J12JE-KY06C-N7H75-KPCQ6-MTFD5-68WVB

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



Årsregnskap 2024 Union Core Real Estate Fund Holding AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 920 665 136

Transaction 09222115557540302095



Signed AP, ØAL



Arsberetning for regnskapsåret 2024

Union Core Real Estate Fund Holding AS

VIRKSOMHETENS ART OG TILHOLDSSTED

Selskapets formål er å eie fast eiendom eller aksjer i selskaper som eier fast eiendom, utvikle, omsette, leie ut og for øvrig administrere fast eiendom, samt hva som er dermed står i forbindelse.

Selskapet har sitt hovedkontor på Bolette brygge 1 i Oslo.

EIENDOMSKONSERNET

UNION Core Real Estate Fund Holding AS er et datterselskap av UNION Core Real Estate Fund AS. UNION Core Real Estate Fund AS utarbeider konsernregnskap som inkluderer UNION Core Real Estate Fund Holding AS med datterselskaper. Selskapet utarbeider ikke selv konsernregnskap.

ØKONOMI

Selskapet hadde i 2024 et underskudd på NOK 308 636. Driftsresultatet for selskapet var på NOK -1 354 948 for 2023 sammenlignet med NOK -3 115 688 i 2023.

Totalkapitalen var ved utgangen av året på NOK 2 645 523 372 sammenlignet med NOK 2 740 165 031 pr 31.12.2023. Egenkapitalandelen per 31.12.2024 var 28,66 % sammenlignet med -2,98 % pr. 31.12.2023.

Selskapets underskudd utgjør NOK 308 636 og er disponert som følger:

Overført til udekket tap	NOK 308 636
Sum overføringer	NOK 308 636

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap, balanse og kontantstrømoppstilling, med tilhørende noter, et riktig uttrykk for selskapets stilling og resultatet av virksomheten for regnskapsåret 2024. Styret foreslår at det fremlagte regnskap fastsettes som selskapets resultatregnskap og balanse for 2024.

REDEGJØRELSE FOR FORTSATT DRIFT

Selskapets økonomiske og finansielle stilling er god. Selskapet står godt rustet til å møte fremtidens utfordringer og krav til konkurransekraft. Årsoppgjøret er således avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

ARBEIDSMILJØ

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2024.

LIKESTILLING

UNION Core Real Estate Fund Holding AS forskjellsbehandler ikke kvinner og menn. Etter vår oppfatning er likestillingsspørsmål tilfredsstillende ivaretatt, og det er ikke iverksatt eller planlagt konkrete tiltak innenfor dette området.

MILJØRAPPORTERING

UNION Core Real Estate Fund Holding AS har de seneste årene arbeidet aktivt for en bærekraftig fremtid, med vekt på redusert ressursbruk gjennom helhetlige løsninger og fremtidsrettet bruk av arkitektur, estetikk, teknologi og materialer.

Selskapets samlede energiforbruk, inklusive det våre leietakere forbruker gjennom året er i hovedsak levert som elektrisk kraft. Utslipp til det ytre miljø i forbindelse med oppvarming er således lite og det arbeides løpende med energibesparende tiltak. For øvrig er det ikke vesentlige forhold som påvirker det ytre miljø.

Selskapet og konsernet forurenser ikke det ytre miljø utover det som er normalt for den virksomheten selskapet driver.

MARKED OG FREMTIDSUTSIKTER

Selskapets utsikter avhenger både av den generelle markedsutviklingen og av forhold relatert til de respektive underliggende eiendommene, og er således gjenstand for usikkerhet. Ambisjonen er å øke kapitalbasen, slik at selskapet kan oppnå en større grad av risikospredning på tvers av de underliggende investeringene. Tilfanget av eiendommer som tilfredsstillende investeringskriteriene vurderes fortsatt som adekvat og egnet til å bygge en portefølje i samsvar med selskapets mål.





FINANSIELL RISIKO

Markedsrisiko

Selskapet er lite eksponert for endringer i valutakurser, da hoveddelen av virksomheten opererer i nasjonal valuta.

Selskapet er i investerings- og salgsoyemed eksponert for endringer i rentenivået, da dette påvirker yielden og finanskostnadene.

Kreditrisiko

Fondet er eksponert for risiko knyttet til leietakerne på eiendommene. Leietakernes økonomiske og finansielle styrke, og deres evne til å betale leie, har stor betydning for risikoen knyttet til tapt inntekt. Risikoen for ledighet avhenger i stor grad av den økonomiske tilstanden. Ledighet på eiendommene vil medføre tapte leieinntekter, og at Fondet må dekke manglende innbetaling av felleskostnader. Fondet etterstreber å sikre bankgarantier eller depositum ved etablering av nye eller forlengning av eksisterende leieforhold

Likviditetsrisiko

Styret anser likviditetssituasjonen som tilfredsstillende.

Utover det som framgår av årsregnskapet og årsberetningen kjenner styret ikke til markeds- eller prisforhold som har betydning for vurderingen av selskapets stilling og resultat.

ANDRE FORHOLD

Det sittende styret er dekket for styreansvar av styreansvarsforsikring tegnet av UNION med dekningsnivå på kr 100 000 000.

For øvrig er det ikke inntruffet forhold som det ikke er tatt hensyn til i årsoppgjøret og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

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 vil bli gjort tilgjengelig på virksomhetens hjemmeside - <https://union.no/> - innen 30. juni 2025.

27.2.2025

Styret i Union Core Real Estate Fund Holding AS

Øystein Amulf Landvik
styreleder

Anders Gunnestad Pedersen
styremedlem





Resultatregnskap Union Core Real Estate Fund Holding AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2024	2023
Annen driftskostnad		1 354 948	3 115 688
Sum driftskostnader		1 354 948	3 115 688
Driftsresultat		-1 354 948	-3 115 688
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap	2	57 537 048	50 875 110
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2, 3	55 919 987	51 401 795
Annen renteinntekt	2	23 342	110 886
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	2	-23 018 840	230 376 081
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2, 3	140 444 366	125 319 172
Annen finanskostnad	2	1 548	1 090
Resultat av finansposter		-3 946 697	-253 308 552
Resultat før skattekostnad		-5 301 645	-256 424 240
Skattekostnad på resultat	4	4 993 009	5 087 555
Resultat		-308 636	-251 336 685
Årsresultat	5	-308 636	-251 336 685
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		-308 636	-251 336 685
Sum overføringer		-308 636	-251 336 685





Balanse Union Core Real Estate Fund Holding AS

EIENDELER	NOTE	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	31 288 980	26 295 971
Sum immaterielle eiendeler		31 288 980	26 295 971
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	6	1 454 729 597	1 502 953 246
Lån til foretak i samme konsern	3	1 096 702 599	1 157 994 385
Sum finansielle anleggsmidler		2 551 432 196	2 660 947 631
Sum anleggsmidler		2 582 721 176	2 687 243 602
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Konsernfordringer	3	62 496 819	51 980 294
Sum fordringer		62 496 819	51 980 294
Bankinnskudd, kontanter o.l.		305 377	941 135
Sum omløpsmidler		62 802 196	52 921 429
Sum eiendeler		2 645 523 372	2 740 165 031






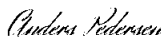
Balanse Union Core Real Estate Fund Holding AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 7	31 000	30 000
Overkurs	5	1 230 209 000	230 210 000
Annen innskutt egenkapital	5	-33 420	-33 420
Sum innskutt egenkapital		1 230 206 580	230 206 580
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	-471 887 376	-311 802 604
Sum opptjent egenkapital		-471 887 376	-311 802 604
Sum egenkapital		758 319 204	-81 596 024
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	3	1 883 042 620	2 806 076 943
Sum annen langsiktig gjeld		1 883 042 620	2 806 076 943
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	5 400 000
Konserngjeld	3	4 136 548	9 500 000
Annen kortsiktig gjeld		25 000	784 112
Sum kortsiktig gjeld		4 161 548	15 684 112
Sum gjeld		1 887 204 168	2 821 761 055
Sum egenkapital og gjeld		2 645 523 372	2 740 165 031

Oslo 27.2.2025

Styret i Union Core Real Estate Fund Holding AS


styreleder


Anders Gunnestad Pedersen
styremedlem





Kontantstrømoppstilling Union Core Real Estate Fund Holding AS

	NOTE	2024	2023
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		-5 301 645	-256 424 240
Inntektsført konsernbidrag fra datterselskap		-57 537 048	-50 875 110
Nedskrivning anleggsmidler		-23 018 840	230 376 081
Endring i leverandørgjeld		-5 400 000	4 556 100
Ut (-) / innbetalinger (+) i konsernmellomværende		179 914 534	-96 555 221
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-759 112	5 806 795
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		87 897 889	-163 115 595
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		4 959 771	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		-4 579 663	-163 185 175
Endringer som følge av fusjon		-88 913 754	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-88 533 646	163 185 175
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		0	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-635 757	69 580
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		941 135	871 555
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		305 377	941 135





Regnskapsprinsipper

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

FUSJON

Selskapet har i 2024 fusjonert med datterselskapet Kirkegaten 17 Holding AS (orgnr. 999 018 254). Regnskapsmessig er fusjonen gjennomført etter regnene for regnskapsmessig kontinuitet med regnskapsmessig virkning fra 01.01.24. Sammenligningstall er ikke omarbeidet.

FINANSINTEKTER

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes..

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, samt ligningsmessig underskudd til frørføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har ingen ansatte. Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Note 2 Finansinntekter og finanskostnader

FINANSINTEKTER	2024	2023
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	55 919 987	51 401 795
Annen renteinntekt	23 342	110 886
Inntekt på investering i datterselskap	57 537 048	50 875 110
Sum finansinntekter	113 480 377	102 387 791

FINANSKOSTNADER	2024	2023
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	140 444 366	125 319 172
Annen rentekostnad	651	584
Annen finanskostnad	-23 017 943	230 376 587
Sum finanskostnader	117 427 074	355 696 343

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	KORTSIKTIGE FORDRINGER INKL. ÅRETS MOTTATTE KONSERNBIDRAG		LANGSIKTIGE FORDRINGER	
	2024	2023	2024	2023
Grev Wedels plass 7 AS	0	0	76 678 818	80 155 469
Hans Burums Vei 30 AS	13 130 587	12 710 620	10 682 603	9 346 517
Forum Pluss AS	0	0	123 421 354	122 616 846
Granåsen Utvikling AS	4 314 217	4 669 347	36 550 025	36 411 106
Blådalen 39 AS	5 473 571	4 927 090	38 761 147	39 744 623
Karl Johans Gate 13 Eiendom AS	3 205 918	3 600 806	56 792 394	48 700 765
Stortorvet 5 AS	11 732 169	11 012 767	0	0
Sandefjord Helsepark Eiendom AS	7 076 437	7 063 731	91 597 696	88 551 452
Kleivbakken 9 AS	0	0	84 846 770	86 955 675
Sandvika Kontorbygg I AS	0	0	62 358 972	71 512 192
Sandvika Business Center AS	0	0	155 509 521	141 322 657
Fyrstikkalléen 19 AS	0	0	74 462 769	75 151 015
Union Core 30 AS	0	0	0	0
Akersgaten 1-5 AS	0	0	94 754 266	96 173 053
Nedre Holmegate 30-34 AS	4 768 311	5 602 042	28 283 576	21 590 866
Kniksens Plass 1-3 AS	4 957 580	1 288 707	80 231 333	74 039 505
Kirkegaten 17 Holding AS	0	1 105 184	0	97 387 303





Kirkegaten 17 Invest AS	7 838 029	0	81 771 356	68 335 342
Sum	62 496 819	51 980 294	1 096 702 599	1 157 994 385

KORTSIKTIG GJELD INKL. ÅRETS AVGITTE KONSERNBIDRAG

	2024	2023	2024	2023
Union Core Real Estate Fund AS	0	0	1 878 508 892	2 801 467 949
Stortorvet 5 AS	0	0	4 533 729	4 608 995
Kleivbakken 9 AS	500 000	1 500 000	0	0
Fyrstikkalléen 19 AS	650 000	1 000 000	0	0
Nedre Holmegate 30-34 AS	0	3 000 000	0	0
Granåsen Utvikling AS	0	2 000 000	0	0
Blådalen 39 AS	349 322	2 000 000	0	0
Sandefjord Helsepark Eiendom AS	2 637 226	0	0	0
Sum	4 136 548	9 500 000	1 883 042 620	2 806 076 943

Langsiktige lån i konsernet renteberegnes etter NIBOR 3 mnd + 0,5% margin. Betaling av renter, nedbetaling og innfrielse gjøres løpende når lånetakers likviditet tilsier at det er forsvarlig.

Kostnadsførte renter tilknyttet lån fra konsernselskap utgjør NOK 140 444 366 i 2024. Inntektsførte renter tilknyttet lån til datterselskap utgjør NOK 55 905 734 i 2024.

Avgitte og mottatte konsernbidrag motregnes / tillegges eksisterende lån når vedtatt i generalforsamling.

Note 4 Skatt

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2024	2023	ENDRING
Akkumulert fremførbart underskudd	-142 222 637	-119 527 139	22 695 498
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-142 222 637	-119 527 139	22 695 498
Utsatt skattefordel (22 %)	-31 288 980	-26 295 971	4 993 010
ÅRETS SKATTEKOSTNAD		2024	2023
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		-5 301 645	-256 424 240
Permanente forskjeller		-22 353 624	232 193 808
Mottatt konsernbidrag		4 959 771	1 105 184
Skattepliktig inntekt		-22 695 498	-23 125 248
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skattefordel		-4 993 009	-5 087 555
Skattekostnad ordinært resultat		-4 993 009	-5 087 555
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		-13 749 300	-11 435 665
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag		13 749 300	11 435 665
Sum betalbar skatt i balansen		0	0

Note 5 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	INNSKUTT ANNEN EGENKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2024	30 000	230 210 000	-33 420	-311 802 604	-81 596 024
Årets resultat	0	0	0	-308 636	-308 636
Fusjonsendringer	0	0	0	-159 776 136	-159 776 136
Gjeldskonvertering	1 000	999 999 000	0	0	1 000 000 000
Egenkapital 31.12.2024	31 000	1 230 209 000	-33 420	-471 887 376	758 319 204





Note 6 Langsiktige investeringer i datterselskap

	FORRETNINGS KONTOR	EIERANDEL/ STEMMEANDEL	EGENKAPITAL SISTE ÅR (100%)	RESULTAT SISTE ÅR (100%)	BOKFØRT VERDI
DATTERSELSKAP					
Grev Wedelsplass 7 AS	Oslo	100%	9 107 067	1 315 472	94 035 673
Hans Burums Vei 30 AS	Oslo	100%	46 217 024	7 924 646	188 046 411
Forum Pluss AS	Oslo	100%	4 071 545	-725 709	9 620 308
Granåsen Utvikling AS	Oslo	100%	3 828 967	1 813 741	58 697 031
Blådalen 39 AS	Oslo	100%	106 852	3 464 160	58 912 157
Karl Johans Gate 13 Eiendom AS	Oslo	100%	1 264 807	785 333	159 906 604
Stortorvet 5 AS	Oslo	100%	9 429 844	7 733 745	256 822 051
Sandefjord Helsepark Eiendom AS	Oslo	100%	16 580 190	2 005 233	81 543 680
Kleivbakken 9 AS	Oslo	100%	211 011	-948 145	2 166 335
Sandvika Kontorbygg I AS	Oslo	100%	44 181 263	-2 233 579	91 048 209
Fyrstikkalléen 19 AS	Oslo	100%	20 834	-1 233 279	650 000
Akersgaten 1-5 AS	Oslo	100%	5 105 758	2 088 926	149 930 303
Nedre Holmegate 30-34 AS	Oslo	100%	34 556 748	2 282 232	103 655 294
Kniksens Plass 1-3 AS	Oslo	100%	22 057 430	1 813 428	112 828 861
Kirkegaten 17 Invest AS	Oslo	100%	42 309 062	2 878 258	86 866 679
Sum			239 048 402	28 964 462	1 454 729 597

Bokført verdi aksjer er vurdert til laveste verdis prinsipp. Totale nedskrivninger i 2024 er på kr 10 082 471 og reversering av tidligere nedskrivninger 33 101 311.

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 31 000 består av 1 000 aksjer à kr. 31.

Alle aksjer er eid av konsernspiss Union Core Real Estate Fund AS med forretningsadresse v/UNION Gruppen AS Postboks 1715 Vi,0121 OSLO. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Union Core Real Estate Fund Holding AS fås utlevert.





Verification

Transaction 09222115557540302095

Document

Årsregnskap UNION Core Real Estate Fund Holding AS

Main document

10 pages

Initiated on 2025-02-27 13:56:31 CET (+0100) by Intility

eSign (Ie)

Finalised on 2025-02-27 14:35:38 CET (+0100)

Initiator

Intility eSign (Ie)

esign@intility.no

Signatories

Anders Pedersen (AP)

pedersen@union.no

93013761

Anders Pedersen

Signed 2025-02-27 14:23:33 CET (+0100)

Øystein A. Landvik (ØAL)

landvik@union.no

92263131

Øystein Landvik

Signed 2025-02-27 14:35:38 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

