



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 893 027  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UNION CORE PLUS FUND I AS  
Forretningsadresse: v/Union Eiendoms kapital AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 26.11.2018 - 31.12.2019

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Even Moe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 25.06.2021



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2,3,8	227 035	
<b>Sum kostnader</b>		<b>227 035</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-227 035</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		71	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>71</b>	
Verdijustering aksjer		9 846 623	
Annen rentekostnad		1 711	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 848 334</b>	
<b>Netto finans</b>	4	<b>-9 848 263</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-10 075 298</b>	<b>0</b>
Skatter	5	0	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-10 075 298</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-10 075 298</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-10 075 298	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-10 075 298</b>	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	10	330 629 478	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>330 629 478</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>330 629 478</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		60 340	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>60 340</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>60 340</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>330 689 818</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksekapital		3 404 861	
Overkurs		337 081 240	
Annen innskutt egenkapital		-5 570	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	9	<b>340 480 531</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		10 075 298	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 075 298</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>330 405 233</b>	<b>0</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld		80 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>80 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>80 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6,7	6 250	
Kortsiktig konserngjeld	6,7	161 711	
Annen kortsiktig gjeld	6,7	36 624	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>204 585</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>284 585</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>330 689 818</b>	<b>0</b>



## UNION Core Plus Fund I AS Kontantstrømoppstilling

Alle tall i NOK	2019
<i>Ordinært resultat før skattekostnad</i>	(10 075 298)
Verdiendring aksjer	9 846 623
Tap / gevinst (-) ved salg av varige driftsmidler	-
Ordinære avskrivninger	-
Netto nedskrivning/ reversering av tidligere nedskrivninger	-
Endring i betalbar skatt	-
Endring i leverandørgjeld	6 250
Endring i annen kortsiktig gjeld	198 335
Endring av andre tidsavgrensninger	-
<i>Tilført fra årets virksomhet</i>	(24 090)
Utbetalt ved kjøp av aksjer	(340 476 102)
<i>Netto likviditetsendring fra investeringer</i>	(340 476 102)
Innbetaling av egenkapital	340 480 531
Innbetalt ved opptak av lån	80 000
<i>Netto likviditetsendring fra finansiering</i>	340 560 531
<i>Netto Likviditetsendring gjennom året</i>	60 339
Beholdning av kontanter inngående balanse	-
<b>BEHOLDNING AV KONTANTER 31.12</b>	<b>60 340</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 23871-WMQFE-PV66N-GTENZ-33PC4-114CJ



## UNION Core Plus Fund I AS

### Egenkapitaloppstilling

Note	Alle tall i NOK				
	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum
Stiftelse 17.12.2018	3 404 861	337 081 240	(5 570)	-	340 480 531
Totalresultat	-	-	-	(10 075 298)	(10 075 298)
<b>Egenkapital 31.12.2019</b>	<b>3 404 861</b>	<b>337 081 240</b>	<b>(5 570)</b>	<b>(10 075 298)</b>	<b>330 405 233</b>



## UNION Core Plus Fund I AS

### Noter 2019

Alle tall i NOK

#### Regnskapsprinsipper

##### Generelt om virksomheten

UNION Core Plus Fund I AS er et aksjeselskap som har sitt forretningskontor i Oslo. UNION Core Plus Fund I AS formål er å eie aksjer i UNION Core Plus Fund I Holding AS. Regnskapsperioden gjelder perioden 26.11.2018 - 31.12.2019

##### Grunnlag for utarbeidelse av regnskapet

UNION Core Plus Fund I AS årsregnskap består av selskapsregnskap som er presentert i henhold til International Financial Reporting Standards (IFRS) slik som de er godkjent av EU. Det er ingen vedtatte standarder som ikke er tatt i bruk.

##### Estimater og skjønnsmessige vurderinger

Innregningen av en del balanseposter skjer etter bruk av estimater og skjønn. Det foreligger ikke vesentlige balanseposter hvor ledelsens skjønn har blitt svært avvejende for hvorvidt posten har blitt innregnet eller ikke. Det foreligger imidlertid flere balanseposter hvor innregnet beløp er basert på bruk av estimater.

##### Klassifisering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

##### Inntekts- og kostnadsføring

Inntekter inntektsføres etter hvert som de oppjenes. Kostnader regnskapsføres etter hvert som de påløper.

##### Aksjer og verdipapir

Finansielle Anleggsmidler omfatter aksjer bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til virkelig verdi. 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 usikkert om det samlede vederlagets endelige størrelse, inntektsføres gevinsten med det beløp som anses mest sannsynlig.

##### Kortsiktige fordringer og gjeld

Kortsiktige fordringer og gjeld føres opp til kost ved første gangs balanseføring. I senere perioder vurderes slike fordringer og gjeld til amortisert kost.

##### Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld vurderes ved opptak til kost hensyntatt gebyrer og provisjoner knyttet til låneopptaket. I senere perioder vurderes langsiktig gjeld til amortisert kost, slik at lånets effektive rente hensyntatt gebyrer og provisjoner kostnadsføres over låneperioden. Første års avdrag på langsiktig gjeld er klassifisert som kortsiktig gjeld.

##### Skatt

Skatt periodiseres som en kostnad uavhengig av betalingstidspunktet. Skattekostnaden reflekterer således årets og fremtidig betalbar skatt som følge av årets aktivitet. Skatt som ventes utlignet på årets resultat inngår i årets skattekostnad og benevnes betalbar skatt.

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av forskjeller mellom rapporterte skattemessige og regnskapsmessige resultater som vil utlignes i fremtiden.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller innenfor samme tidsintervall vurderes mot hverandre. Eventuelle netto utsatt skattefordel føres opp som en eiendel i balansen når det er sannsynlig at de skattereduserende forskjellene vil kunne realiseres.

##### Presentasjon av utbytte

Foreslått utdeling av utbytte presenteres som egenkapital inntil endelig vedtak av utdelingen har funnet sted. Utdeling presenteres deretter som avsatt utbytte inntil utbetaling har funnet sted.

##### Egenkapital

Utgifter ved stiftelse av selskapet og senere emisjoner regnskapsføres direkte mot egenkapitalen etter skatt. Prinsippendringer og koreksjon for tidligere feil føres netto etter skatt mot egenkapital inngående balanse. Sammenligningstall omarbeides.

##### Nye og endrede standarder som er tatt i bruk

Det forventes ikke ikrafttredelse av noen nye regnskapsstandarder i 2019 som vil få vesentlig effekt for selskapsregnskapet.

##### Nye standarder og fortolkninger som ennå ikke er tatt i bruk

En rekke nye standarder, endringer til standardene og fortolkninger har enda ikke blitt vedtatt besluttet. Disse standardene vil bli vurdert når endelig vedtatt. Basert på dagens informasjon, så forventes ikke disse å ha noen vesentlig effekt på selskapsregnskapet.

##### Konsolidering

Selskapet har unnlatt å konsolidere da selskapet er definert som et investeringsforetak. I henhold til IFRS føres dermed ikke aksjene opp til egenkapitalmetoden, men til virkelig verdi.

##### Alternativt investeringsfond

UNION Core Plus Fund I AS er godkjent som et alternativt investeringsfond hos Finanstilsynet, og må derfor oppfylle visse krav til offentliggjøring i lov om forvaltning av alternative investeringsfond (AIF-loven).

Artikkel 104 i EU-forordning nr. 231/2013 av 19. desember 2012 supplement til direktiv 2011/61/EU fastsetter der til visse krav til informasjon i årsrapporten, opplysninger til investorer og rapportering til kompetente myndigheter.

Se note 11 for mer informasjon i denne sammenheng.

Penneo Dokumentnøkkel: 23871-WMQUE-PVGG6N-G1ENZ-33PC4-114CJ



## UNION Core Plus Fund I AS

Noter 2019

Alle tall i NOK

### Note 1 Segmentinformasjon

UNION Core Plus Fund I's virksomhet består i å eie aksjer i selskaper som investerer i fast eiendom i Norge. Det er ingen vesentlige forskjeller i risiko og lønnsomhet i områdene hvor selskapet har virksomhet. Selskapet opererer i ett virksomhetsområde og ett geografisk marked og det utarbeides derfor ikke ytterligere segmentsinformasjon.

### Note 2 Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

Selskapet har ingen ansatte og har således ikke opprettet OTP-ordning.

Det er ikke utbetalt honorarer til ledende personer i styret.

Kostnadsført honorar til revisor	2019	2018
Lovpålagt revisjon	31 250	-
Attestasjons tjenester	2 063	-
Sum	33 313	-

### Note 3 Andre driftskostnader

Annen driftskostnad	2019	2018
Revisjonshonorar	33 313	-
Forvaltningshonorar	25 000	-
Diverse honorarer	160 312	-
Øvrige kostnader	8 410	-
Sum annen driftskostnad	227 035	-

### Note 4 Spesifikasjon av finansposter

Finansinntekt	2019	2018
Renteinntekter (beregnet som effektiv rente på eiendeler til amortisert kost)	71	-
Verdijustering aksjer til virkelig verdi	(9 846 623)	-
Sum finansinntekt	(9 846 552)	-
Finanskostnad		
Rentekostnader (beregnet som effektiv rente på forpliktelser til amortisert kost)	1 711	-
Sum finanskostnad	1 711	-
Netto finansposter	(9 844 841)	-

Penneo Dokumentnøkkel: 23871-WMQUE-PVGG6N-GIENZ-33PC4-114CJ



## UNION Core Plus Fund I AS

### Noter 2019

Alle tall i NOK

#### Note 5 Skattekostnad

	2019
Resultat før skatt	(10 075 298)
Betalbar skatt betalt i 2019	-
Permanente forskjeller	9 846 623
<b>Skattepliktig inntekt / (underskudd)</b>	<b>(228 675)</b>

#### Spesifikasjon av midlertidige forskjeller

sum gir grunnlag for innregning av utsatt skatt i balansen	2019	2018
<i>Skatteøkende midlertidige forskjeller:</i>		
Omløpsmidler / kortsiktig gjeld	-	-
Finansielle derivater	-	-
Andre forskjeller	-	-
<b>Sum skatteøkende midlertidige forskjeller</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Skattereduserende midlertidige forskjeller:</i>		
Underskudd til fremføring	(234 246)	(5 570)
Grunnlag som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt/skattefordel	234 246	5 570
<b>Sum skattereduserende midlertidige forskjeller</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke ettersom det antas at selskapet ikke vil være i stand til å utnytte fordelene.

#### Note 6 Spesifikasjon av kortsiktig gjeld

Spesifikasjon av kortsiktig gjeld	2019	2018
Leverandørgjeld	6 250	-
Gjeld til selskap i samme konsern	161 711	-
Betalbar skatt	-	-
Annen kortsiktig gjeld / andre påløpne kostnader	36 624	-
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>204 585</b>	<b>-</b>

#### Note 7 Virkelig verdi av finansielle instrumenter

Oversikt over virkelig verdi og innregnet verdi	2019		2018	
	Innregnet verdi	Virkelig verdi	Innregnet verdi	Virkelig verdi
Kundefordringer	-	-	-	-
Andre fordringer (omløpsmidler)	-	-	-	-
Bankinnskudd	60 340	60 340	-	-
Leverandørgjeld	6 250	6 250	-	-
Annen kortsiktig gjeld	36 624	36 624	-	-
Betalbar skatt	-	-	-	-

#### Note 8 Nærstående parter

Nærstående parter til selskapet vil være UNION Core Plus Fund I Holding AS med alle datterselskap. Videre vil andre Union selskap regnes som nærstående.

Utover et mindre forvaltningshonorar så har det ikke vært noen transaksjoner av vesentlig natur.

Forvaltningshonorar faktureres fra Forvalter til det enkelte datterselskap etter en fordeling som baserer seg på den tjenesten som utøves i de underliggende selskapene.

#### Styre, ledelse og eiere

UNION Eiendoms kapital UREF AS har inngått forvaltningsavtale med Fondet. Forvaltningshonoraret utgjør 1% av kommittert kapital og 1,3% av investert kapital. Når fondet er fullinvestert vil forvaltningshonoraret beregnes med 1,3% av investert kapital. Forvalter har også krav på suksesshonorar.

I tillegg har Forvalter krav på et eget kjøphonorar som utgjør 0,5% av eiendomsverdi ved kjøp

For omtale av ytelser til styre og ledende ansatte, se note 2.

Ytelser til UNION Eiendoms kapital UREF AS	2019	2018
Forvaltningshonorar	25 000	-
<b>Sum honorarer</b>	<b>25 000</b>	<b>-</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 23871-WMQFE-PV66N-G1ENZ-33PC4-114CJ



## UNION Core Plus Fund I AS

### Noter 2019

Alle tall i NOK

#### Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 3 404 861 aksjer a kroner 1, totalt kr. 3 404 861.

Samlet aksjekapital	Antall aksjer	Pålydende per	
		aksje	Aksjer
Ordinære aksjer	3 404 761	1	3 404 761
B-aksjer	100	1	100
<b>Totale aksjer</b>	<b>3 404 861</b>		<b>3 404 861</b>

Aksjonærer pr. 31.12.2019	Ordinære aksjer	B-aksjer	Type Aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Joh Johansson Eiendom AS	937 951		Ordinære	27,55 %	27,55 %
Spleismark Nering AS	937 951		Ordinære	27,55 %	27,55 %
Lærdal Finans AS	468 975		Ordinære	13,77 %	13,77 %
Benestad Eiendom AS	375 179		Ordinære	11,02 %	11,02 %
AS Øylaks	187 590		Ordinære	5,51 %	5,51 %
Sjøenrennes Hus Eiendom AS	187 590		Ordinære	5,51 %	5,51 %
Netrom AS	140 693		Ordinære	4,13 %	4,13 %
Aakvik Holding AS	93 795		Ordinære	2,75 %	2,75 %
Nistua 3 AS	46 898		Ordinære	1,38 %	1,38 %
Sjøoffiserenes Hus AS	28 139		Ordinære	0,83 %	0,83 %
Ucp Sponsor		100	Sponsor	0,00 %	0,00 %
<b>Sum antall aksjer</b>	<b>3 404 761</b>	<b>100</b>		<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

Medlemmer av selskaps styre eier indirekte følgende aksjeandeler	Eierandel
Styrets leder Lars Even Moe	0,000 %

#### Note 10 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

UNION Core Plus Fund I AS eier 96,03% av aksjene i UNION Core Plus Fund I Holding AS. UNION Core Plus Fund I AS har ingen stemme ved valg av styremedlemmer i selskapet. I henhold til IFRS 10 Investeringsforetak så er selskapet fritatt fra å utarbeide konsernregnskap da selskapet følger kravene til et investeringsforetak i Standarden. UNION Core Plus Fund I Holding AS har forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet for UNION Core Plus Fund I Holding AS kan fås ved henvendelse til forvalter.

#### Note 11 Alternative Investeringsfond opplysninger

##### Godtgjørelse til forvalter

UNION Core Plus Fund I AS forvaltes av UNION Eiendomskapital UREF AS. Siden UNION Eiendomskapital UREF AS også forvalter andre fond, så vil forvalters kompensasjon også være et resultat av å forvalte disse fondene. I 2019 mottok de ansatte i forvaltningsselskapet totalt NOK 58 006 948 som godtgjørelse (inkludert fast og variabel godtgjørelse). Ledelsen i forvaltningsselskapet mottok totalt NOK 13 116 071 som godtgjørelse (inkludert fast og variabel godtgjørelse). Endelig variabel godtgjørelse for ledende ansatte vil vedtas av selskaps styre etter at årsregnskapet er godkjent. Godtgjørelsen belastes 2019-årsregnskapet.

##### Årsrapport, opplysninger til investorer og rapportering til kompetente myndigheter

Tabellen nedenfor gir informasjon om de direkte og indirekte kostnadene, hvor kolonnen "direkte kostnader" illustrerer kostnadene som kostnadsføres i UNION Core Plus Fund I AS og kolonnen "indirekte kostnader" illustrerer UNION Core Plus Fund I AS sin andel av kostnadene i henhold til eierandel, i konsernregnskapet (hvor UNION Core Plus Fund I Holding AS er mor), justert for tilknyttede selskap.

	Direkte kostnader		Indirekte kostnader	
	2019	2018	2019	2018
Revisjonshonorar	33 313	-	296 738	-
Forvaltningshonorar	25 000	-	2 861 747	-
Godtgjørelse for suksesshonorar til forvalter	-	-	-	-
Andre honorarer	160 312	-	1 024 659	-
Andre driftskostnader	8 410	-	718 317	-
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>227 035</b>	<b>-</b>	<b>4 901 461</b>	<b>-</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 23871-WMCFE-PVGG6N-G1ENZ-33PC4-114CJ



## UNION Core Plus Fund I AS

### Noter 2019

Alle tall i NOK

#### Note 12 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

UNION Core Plus Fund I AS eier 96,03% av aksjene i UNION Core Plus Fund I Holding AS. UNION Core Plus Fund I AS har ingen stemme ved valg av styremedlemmer i selskapet. I henhold til IFRS 10 Investeringsforetak så er selskapet fritatt fra å utarbeide konsernregnskap da selskapet følger kravene til et investeringsforetak i Standarden. UNION Core Plus Fund I Holding AS har foretreatningskontor i Oslo. Konsernregnskapet for UNION Core Plus Fund I Holding AS kan lastes ned fra hjemmesiden ([www.union.no](http://www.union.no))

Virkelig verdi av aksjene i UNION Core Plus Fund I Holding AS pr 31.12.2019 var NOK 330 626 478.

#### Måling av virkelig verdi

I samsvar med IFRS 13, er det nødvendig å gi opplysninger om finansielle instrumenter som måles til virkelig verdi.

Selskapet klassifiserer virkelig verdimålinger ved å benytte et virkelig verdi hierarki:

- Nivå 1: Virkelig verdi basert på noterte priser i aktive markeder, for identiske eiendeler eller forpliktelser.
- Nivå 2: Virkelig verdi basert på andre input enn noterte priser inkludert i nivå 1 som er observerbare for eiendelen eller forpliktelsen, enten direkte eller indirekte.
- Nivå 3: Virkelig verdi som baserer seg på verdsettelsesteknikker som inkluderer input for eiendelen eller forpliktelsen som ikke er basert på observerbare markedsdata.

Det følgende gir en analyse av finansielle instrumenter som måles etter førstegangs inntegning til virkelig verdi, gruppert i nivåene 1 til 3, basert på i hvilken grad virkelig verdi er observerbar.

Det har ikke vært overføringer mellom nivåene i perioden.

#### Virkelig verdi av investering i datterselskap

Datterselskapets hovedformål er å investere i selskaper som eier investeringseiendom. Eventuelle andre eiendeler eller forpliktelser som datterselskapet kan ha vil for det meste bestå av kontanter og kontantekvivalenter og fordringer, og virkelig verdi av disse postene forventes å være tilnærmet den nominelle og bokførte verdien.

Datterselskapets hovedeiendeler, dvs investeringseiendommer, er klassifisert som finansielle instrumenter målt til virkelig verdi etter nivå 3 (omtalt nedenfor). På bakgrunn av dette klassifiseres også datterselskapet som finansielle instrumenter målt til virkelig verdi etter nivå 3.

Verdsettelsesteknikken for måling av virkelig verdi på datterselskapet er en justert netto formuesverdimetode, der virkelig verdi av hovedeiendelen måles ved en inntektsmetode, og virkelig verdi av datterselskapet blir estimert ved å justere for andre eiendeler og forpliktelser.

Følgelig vil inputene og forholdet mellom observerbare input og virkelig verdi for datterselskapet samsvare med de for investeringseiendommene.

Avstemming av investering i datterselskap målt til virkelig verdi etter nivå 3:

	Datterselskap
Balanse pr 1. januar 2019	-
Tilgang	340 476 101
Avgang	-
Uthytter	-
Endring i virkelig verdi	-9 849 623
<b>Balanse pr 31. desember 2019</b>	<b>330 626 478</b>

#### Virkelig verdi av investeringseiendommer

Investeringseiendommer måles til virkelig verdi basert på eksterne, uavhengige verdieruteringer.

Eiendomsverdier er iboende subjektive, fordi de gjøres på grunnlag av forutsetninger gjort av verdsetteren som kanskje ikke viser seg å være korrekte. Av disse grunner, og i samsvar med EPRAs veiledning, har konsernet klassifisert verdsettelsene av investeringseiendomsporteføljen som nivå 3 som definert av IFRS 13.

Hvert halvår verdsettes alle eiendommene av uavhengig, eksterne verdsetter. Verdieruteringene per 31. desember 2019 ble innhentet fra Akerhus Eiendom AS ([www.akerhusieiendom.no](http://www.akerhusieiendom.no)). Verdieruteringene er hovedsakelig basert på diskontert kontantstrømmetode, som involverer diskontering av fremtidig kontantstrøm over en spesifisert periode, ved å bruke en estimert diskonteringsrente og deretter legge til en gjenværende verdi på slutten av perioden.

Fremtidige kontantstrømmer beregnes på grunnlag av kontantstrømmer fra inngåtte leieavtaler, samt fremtidige kontantstrømmer basert på en forventet markedseie ved leiekontraktens slutt. Virkelig verdi av investeringseiendommer påvirkes derfor hovedsakelig av forventet markedseie, diskonteringsrente og inflasjon. Markedseien for hver eiendom tar hensyn til situasjon, standard og leiekontrakter signert for sammenlignbare eiendommer i området. For varigheten av eksisterende leiekontrakter er diskonteringsrenten hovedsakelig basert på en vurdering av den enkelte leiers økonomiske soliditet og klassifisering. Etter leiekontraktens slutt diskonteres kontantstrømmene ved å bruke en diskonteringsrente som tar hensyn til risikoen knyttet til utleie og plassering. Inflasjonen estimeres ved å bruke konsensus fra et utvalg av banker og offisiell statistikk.

Ved gjennomføring av verdieruteringen mottar verdsetterne omfattende detaljer om leiekontraktene for eiendommene, areal og detaljer om eventuelle ledige lokaler, og oppdatert informasjon om alle pågående prosjekter. Eventuelle usikkerheter knyttet til eiendommene / prosjektene og leieavtalene er også avklart muntlig og skriftlig etter behov. Konserndelens utfører interkontroll for å sikre at all relevant informasjon er inkludert i verdieruteringene.

Verdsetterne utfører sine verdieruteringer på grunnlag av informasjonen de har mottatt, og estimerer fremtidig markedseie, avkastning, inflasjon og andre relevante parametere. Hver enkelt eiendom vurderes ut fra markedsposisjon, leieinntekter (kontraktmessige husleie kontra markedsleie) og eierkostnader, med estimater som blir gjort for forventet ledighetsnivå og behov for endringer og oppgraderinger. Den resterende leieperioden vurderes også for risiko, sammen med eventuelle spesielle klausuler i kontraktene. Hver eiendom sammenlignes også med nylig solgte eiendommer i samme segment (beliggenhet, type eiendom, blanding av leietakere, etc.)

Tabellen nedenfor viser i hvilken grad verdien av eiendomsporteføljen påvirkes av inflasjon, markedseie, diskonteringsrente (renter) og avkastning (markedsrenter), forutsatt at alle andre faktorer er like.

Penneo Dokumentnøkkel: 23871-WMOFF-PV66N-GIENZ-33PC4-114CJ



## UNION Core Plus Fund I AS

### Noter 2019

Alle tall i NOK

Endring i variabler (tall i hele tusen)	Endring i %	Endring i verdi
Inflasjon	1,40 %	143 657
Markedsleie	5,00 %	54 126
Exit yield	0,25 %	(69 225)
Diskonteringsrente	2,00 %	(33 914)

### Note 13 Finansiell risiko

Pfలేstredet Co-Investor AS vil gjennom de underliggende investeringene være eksponert for ulike typer markedsrisiko. De viktigste typene av risiko vil være eiendomsrisiko, kredittisiko og likviditetsrisiko.

#### Eiendomsrisiko

Risiko for at avkastningskravet til investorene øker, hvilket vil påvirke markedsverdien til investeringene negativt. Fondet har videre underliggende eksponering mot utviklingen i den generelle økonomien og mot balansen i utleiemarkedet for næringsseiendom.

#### Kredittisiko

Risiko for tap som følge av motparters manglende betalings-/oppgjørsevne, i hovedsak motpartersisiko på leietagere. Underliggende selskap søker å redusere motpartersisiko på leietagere gjennom betydelig andel statlige og kommunale leietagere, og ved å etablere sikkerhet i form av depositum og bankgaranti for ikke-offentlige leietagere. Underliggende selskap er også eksponert for kredittisiko gjennom innskudd i bank. Med større forretningsbanker som motparter oppleves kredittrisikoen som begrenset.

#### Likviditetsrisiko

Risiko for ikke å være i stand til å møte betalingsforpliktelser ved forfall. Ettersom investeringene er finansiert 100 prosent med egenkapital, har fondet normalt sett begrenset med betalingsforpliktelser. Fondet har etablert likviditetsmessig buffer gjennom arbeidskapital inneslående på bankkonto.

Alle investeringer og samtlige inntekter og kostnader er i NOK. Fondet skal derfor ikke være eksponert for valutarisiko.

### Note 14 Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at årsregnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.

Det er gjort en risikovurdering av selskapets virksomhet på bakgrunn av samfunnspåvirkninger som følge av Covid 19. Vi anser det som lav risiko at virksomheten vil påvirkes negativt av situasjonen grunnet leietagers virksomhet og betalingsevne. Det er på Det er under avleggelse av regnskapet ikke observert noen konkrete negative konsekvenser for virksomheten.

Covid 19 anses som en hendelse etter balansedagen uten regnskapsmessig påvirkning. Ingen av selskapets eiendeler eller forpliktelser er påvirket av hendelsen pr. 31.12.2019.



## UNION Core Plus Fund I AS

Org. nr. 921 893 027

### ÅRSBERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 2019

#### Virksomhetens art

Selskapet ble etablert i 2018 og er registrert som et alternativt investeringsfond, med formål å investere i fast eiendom gjennom investering i UNION Core Plus Fund I Holding AS («Fondet»).

#### Redegjørelse for fortsatt drift

Selskapets økonomiske og finansielle stilling er god, og Selskapet står godt rustet til å møte kommende utfordringer. Årsoppgjøret er således i henhold til regnskapsloven § 3-3a avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

#### Økonomi

Pr 31.12.2019 hadde Selskapet utstedt 3 404 861 aksjer. Selskapet hadde i 2019 et underskudd på NOK 10 075 298. Driftsresultatet for selskapet var på NOK – 227 035 for 2019.

Totalkapitalen var ved utgangen av året på NOK 330 689 818. Egenkapitalandelen per 31.12.2019 var 99,91%.

Selskapets underskudd utgjør NOK 10 75 298 og er disponert som følger:

<u>Udekket tap</u>	NOK - 10 075 818
Sum overføringer	NOK - 10 075 818

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 2019. Styret foreslår at det fremlagte regnskap fastsettes som selskapets resultatregnskap og balanse for 2019.

#### Koronavirus utbrudd (COVID-19) (“Koronavirus”)

Styret har sammen med forvalter gjort en vurdering av de potensielle effektene Koronavirus kan ha på de underliggende eiendelene eid av Fondet. Aksjemarkedet har den siste tiden falt dramatisk og ytterligere volatilitet i markedene må kunne påregnes.

Når det gjelder eiendomsmarkedet så vil ikke Koronaviruset ha innvirkning på verddivurderingene som ligger til grunn for avleggelsen av årsregnskapet. Skulle situasjonen vedvare anses det som en reell risiko at virksomheten kan påvirkes negativt som følge av blant annet likviditetsutfordringer hos leietakere, påvirkning på virkelig verdi på eiendommene og eventuelle konkurser hos leverandører og samarbeidspartnere. Styret følger situasjonen nøye og har blant annet bedt forvalter om å kartlegge alle leietakeres behov og utfordringer, for å kunne tilrettelegge for tiltak på både kort og lang sikt for å sikre selskapets verdier.



## **Miljø, likestilling og forskning**

Selskapet forurensrer ikke det ytre miljø utover det som er normalt for den virksomheten selskapet driver. Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2019 og forskjellsbehandler ikke kvinner og menn, og det vurderes at likestilling er tilfredsstillende ivaretatt. Selskapet har ingen forskningsaktiviteter.

## **Marked og fremtidsutsikter**

Verdiutviklingen på Fondets eiendomsselskap Pilestredet 35 Holding AS er knyttet til utviklingen i makroøkonomiske faktorer, men også et fortsatt behov for robuste undervisningsenheter. Styret forventer derfor at Fondets leietaker fortsatt vil være stabil.

## **Finansiell risiko**

### *Markedsrisiko*

Selskapet er lite eksponert for endringer i valutakurser.

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

### *Kreditt- og likviditetsrisiko*

Styret anser kreditt- og 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.

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.

Oslo, 31. mars 2020

---

Lars Even Moe  
Styrets leder

---

Johan Hamre  
styremedlem

---

Jannecke Vinjum  
styremedlem



# 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."

## Johan Kristian Sekkenes Hamre

Styremedlem

Serienummer: 9578-5995-4-602486

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-04-01 06:24:00Z



## Jannecke Vinjum

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-804343

IP: 51.175.xxx.xxx

2020-04-01 06:25:06Z



## Lars Even Moe

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-542267

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-04-01 15:18:03Z



Penneo Dokumentnøkkel: M40H7-OKF5P-AYB5O-J6EZS-Y8N7N-07NID

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>



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i UNION Core Plus Fund I AS

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

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

## Uavhengig revisors beretning

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

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert UNION Core Plus Fund I AS' årsregnskap viser et underskudd på kr 10 075 298. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

#### 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise bilde i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU. 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

## 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.

Pennneo Dokumentnøkkel: 2BX48-KNBHB-WS61A-QKE3Z-FETCM-0E87W



Revisors beretning 2019 for UNION Core Plus Fund I 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, 1. april 2020  
RSM Norge AS

*Elektronisk signert*

Per-Henning Lie  
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 2BX48-KNBH8-WS61A-QKE3Z-FETCM-0E87W



# 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: 88.89.xxx.xxx

2020-04-01 06:23:02Z



Penneo Dokumentnøkkel: 2BX48-KNBH8-WS61A-QKE3Z-FETCM-0E87W

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>