



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 162 332
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNION CORE REAL ESTATE FUND AS
Forretningsadresse: v/UNION Gruppen AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Øystein Arnulf Landvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 16.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		5 678 000	5 225 000
Sum kostnader		5 678 000	5 225 000
Driftsresultat		-5 678 000	-5 225 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		102 257 000	141 164 000
Reversering nedskrivning av konsernfordring		0	43 431 000
Sum finansinntekter		102 257 000	184 595 000
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	9	-197 944 000	58 022 000
Annen finanskostnad		1 000	186 000
Sum finanskostnader		-197 943 000	58 208 000
Netto finans		300 200 000	126 387 000
Resultat før skattekostnad		294 522 000	121 162 000
Skattekostnad	10	213 000	301 000
Årsresultat		294 309 000	120 861 000
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra overkurs	8	-1 569 000	-1 294 000
Foreslått utbytte	8	1 569 000	1 294 000
Overført til/fra annen stille egenkapital	8	291 577 000	119 950 000
Overført til/fra annen egenkapital	8	2 732 000	911 000
Sum overføringer og disponeringer	8	294 309 000	120 861 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	1 139 563 000	941 619 000
Lån til foretak i samme konsern	4	2 373 217 000	1 878 509 000
Andre langsiktige fordringer		0	400 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 512 780 000	2 820 528 000
Sum anleggsmidler		3 512 780 000	2 820 528 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		79 000	78 000
Sum fordringer		79 000	78 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		5 301 000	26 736 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 301 000	26 736 000
Sum omløpsmidler		5 380 000	26 814 000
SUM EIENDELER		3 518 160 000	2 847 342 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	3 405 000	2 908 000
Innskudd stille interessenter		2 957 664 000	2 585 086 000
Overkurs		27 292 000	22 806 000
Sum innskutt egenkapital		2 988 361 000	2 610 800 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Opptjent egenkapital			
Annen stille egenkapital	8	521 609 000	230 032 000
Annen egenkapital	8	5 992 000	3 259 000
Sum opptjent egenkapital		527 601 000	233 291 000
Sum egenkapital		3 515 962 000	2 844 091 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	142 000	86 000
Betalbar skatt	10	213 000	301 000
Utbytte		1 569 000	1 294 000
Annen kortsiktig gjeld	4	276 000	1 570 000
Sum kortsiktig gjeld		2 200 000	3 251 000
Sum gjeld		2 200 000	3 251 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 518 162 000	2 847 342 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		184 784 000	168 945 000
Annen driftsinntekt		15 410 000	345 000
Gevinst ved salg av eiendom		2 736 000	0
Sum inntekter		202 930 000	169 290 000
Kostnader			
Annen driftskostnad		45 048 000	42 200 000
Verdiendring eiendom	5	-111 759 000	-6 620 000
Sum kostnader		-66 711 000	35 580 000
Driftsresultat		269 641 000	133 710 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 658 000	2 517 000
Sum finansinntekter		3 658 000	2 517 000
Annen finanskostnad		52 000	222 000
Sum finanskostnader		52 000	222 000
Netto finans		3 606 000	2 295 000
Resultat før skattekostnad		273 247 000	136 005 000
Skattekostnad	10	54 339 000	10 882 000
Årsresultat		218 908 000	125 123 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10	16 197 000	73 450 000
Sum immaterielle eiendeler		16 197 000	73 450 000
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	5	3 357 356 000	2 804 317 000
Sum varige driftsmidler		3 357 356 000	2 804 317 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		7 604 000	3 946 000
Sum finansielle anleggsmidler		7 604 000	3 946 000
Sum anleggsmidler		3 381 157 000	2 881 713 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		710 000	857 000
Andre kortsiktige fordringer		9 754 000	9 270 000
Sum fordringer		10 464 000	10 127 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		160 848 000	55 630 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		160 848 000	55 630 000
Sum omløpsmidler		171 312 000	65 757 000
SUM EIENDELER		3 552 469 000	2 947 470 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	3 405 000	2 908 000
Innskudd stille interessenter		2 957 664 000	2 585 086 000
Overkurs		27 582 000	23 096 000
Sum innskutt egenkapital		2 988 651 000	2 611 090 000
Opptjent egenkapital			
Annen stille egenkapital	8	537 763 000	321 042 000
Annen egenkapital	8	6 446 000	4 257 000
Sum opptjent egenkapital		544 209 000	325 299 000
Sum egenkapital		3 532 860 000	2 936 389 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	13 041 000	5 848 000
Betalbar skatt	10	213 000	301 000
Utbytte		1 569 000	1 294 000
Annen kortsiktig gjeld	4	4 788 000	3 637 000
Sum kortsiktig gjeld		19 611 000	11 080 000
Sum gjeld		19 611 000	11 080 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 552 471 000	2 947 469 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 346397

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 916 162 332
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNION CORE REAL ESTATE FUND AS
Forretningsadresse: v/UNION Gruppen AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av konsernregnskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Øystein Arnulf Landvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2026

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 15.04.2026

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 916 162 332
UNION CORE REAL ESTATE FUND AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		5 678 000	5 225 000
Sum kostnader		5 678 000	5 225 000
Driftsresultat		-5 678 000	-5 225 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		102 257 000	141 164 000
Reversering nedskrivning av konsernfordring		0	43 431 000
Sum finansinntekter		102 257 000	184 595 000
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	9	-197 944 000	58 022 000
Annen finanskostnad		1 000	186 000
Sum finanskostnader		-197 943 000	58 208 000
Netto finans		300 200 000	126 387 000
Resultat før skattekostnad		294 522 000	121 162 000
Skattekostnad	10	213 000	301 000
Årsresultat		294 309 000	120 861 000
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra overkurs	8	-1 569 000	-1 294 000
Foreslått utbytte	8	1 569 000	1 294 000
Overført til/fra annen stille egenkapital	8	291 577 000	119 950 000
Overført til/fra annen egenkapital	8	2 732 000	911 000
Sum overføringer og disponeringer	8	294 309 000	120 861 000



Organisasjonsnr: 916 162 332
UNION CORE REAL ESTATE FUND AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 9		1 139 563 000	941 619 000
Lån til foretak i samme konsern	4	2 373 217 000	1 878 509 000
Andre langsiktige fordringer		0	400 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 512 780 000	2 820 528 000
Sum anleggsmidler		3 512 780 000	2 820 528 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		79 000	78 000
Sum fordringer		79 000	78 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd		5 301 000	26 736 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 301 000	26 736 000
Sum omløpsmidler		5 380 000	26 814 000

SUM EIENDELER **3 518 160 000** **2 847 342 000**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	3 405 000	2 908 000
Innskudd stille interessenter		2 957 664 000	2 585 086 000
Overkurs		27 292 000	22 806 000
Sum innskutt egenkapital		2 988 361 000	2 610 800 000

Opptjent egenkapital

Annen stille egenkapital	8	521 609 000	230 032 000
Annen egenkapital	8	5 992 000	3 259 000
Sum opptjent egenkapital		527 601 000	233 291 000



Sum egenkapital		3 515 962 000	2 844 091 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	142 000	86 000
Betalbar skatt	10	213 000	301 000
Utbytte		1 569 000	1 294 000
Annen kortsiktig gjeld	4	276 000	1 570 000
Sum kortsiktig gjeld		2 200 000	3 251 000
Sum gjeld		2 200 000	3 251 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 518 162 000	2 847 342 000



Organisasjonsnr: 916 162 332
UNION CORE REAL ESTATE FUND AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		184 784 000	168 945 000
Annen driftsinntekt		15 410 000	345 000
Gevinst ved salg av eiendom		2 736 000	0
Sum inntekter		202 930 000	169 290 000
Kostnader			
Annen driftskostnad		45 048 000	42 200 000
Verdiendring eiendom	5	-111 759 000	-6 620 000
Sum kostnader		-66 711 000	35 580 000
Driftsresultat		269 641 000	133 710 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		3 658 000	2 517 000
Sum finansinntekter		3 658 000	2 517 000
Annen finanskostnad		52 000	222 000
Sum finanskostnader		52 000	222 000
Netto finans		3 606 000	2 295 000
Resultat før skattekostnad		273 247 000	136 005 000
Skattekostnad	10	54 339 000	10 882 000
Årsresultat		218 908 000	125 123 000



Organisasjonsnr: 916 162 332
UNION CORE REAL ESTATE FUND AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10	16 197 000	73 450 000
Sum immaterielle eiendeler		16 197 000	73 450 000
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	5	3 357 356 000	2 804 317 000
Sum varige driftsmidler		3 357 356 000	2 804 317 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		7 604 000	3 946 000
Sum finansielle anleggsmidler		7 604 000	3 946 000
Sum anleggsmidler		3 381 157 000	2 881 713 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		710 000	857 000
Andre kortsiktige fordringer		9 754 000	9 270 000
Sum fordringer		10 464 000	10 127 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		160 848 000	55 630 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		160 848 000	55 630 000
Sum omløpsmidler		171 312 000	65 757 000
SUM EIENDELER		3 552 469 000	2 947 470 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	3 405 000	2 908 000
Innskudd stille interessenter		2 957 664 000	2 585 086 000
Overkurs		27 582 000	23 096 000
Sum innskutt egenkapital		2 988 651 000	2 611 090 000



Opptjent egenkapital			
Annen stille egenkapital	8	537 763 000	321 042 000
Annen egenkapital	8	6 446 000	4 257 000
Sum opptjent egenkapital		544 209 000	325 299 000
Sum egenkapital		3 532 860 000	2 936 389 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	13 041 000	5 848 000
Betalbar skatt	10	213 000	301 000
Utbytte		1 569 000	1 294 000
Annen kortsiktig gjeld	4	4 788 000	3 637 000
Sum kortsiktig gjeld		19 611 000	11 080 000
Sum gjeld		19 611 000	11 080 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 552 471 000	2 947 469 000



Organisasjonsnr: 916 162 332
UNION CORE REAL ESTATE FUND AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

6

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00



Organisasjonsnr: 916 162 332
UNION CORE REAL ESTATE FUND AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

6

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00



Årsregnskap 2025

Union Core Real Estate Fund AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 916 162 332



UNION CORE REAL ESTATE FUND AS ÅRSBERETNING FOR 2025

Virksomhetens art

UNION Core Real Estate Fund AS («Fondet») ble stiftet i 2015. I august 2016 ble Fondet etablert med eksterne investorer som et alternativt investeringsfond. Fondets investeringsstrategi er å gjennomføre ubelånt langsiktige investeringer i fast eiendom med mulig langsiktig avkastning. Fondet investerer hovedsakelig i segmentene kontor, undervisningsbygg, offentlige etater og helserelatert eiendom i Norge, og fortrinnsvis i regionene Stor-Oslo, Rogaland, Trondheim og Bergen.

Fondet forvaltes av UNION Forvaltning AS, godkjent forvalter av alternative investeringsfond.

Fondet hadde pr 31.12.2025 16 eiendomsinvesteringer i Grev Wedels plass 7 i Oslo, Hans Burums vei 30 i Bærum, Forum Pluss i Stavanger, Granåsen Toppidrettssenter i Trondheim, Blådalen Invest i Bergen, Karl Johans gate 13, Stortorvet 5 og Fyrstikkalleen 19 i Oslo, Sandefjord Helsepark, Elias Smiths vei 22-24 i Bærum, Akersgaten 1-5 i Oslo, Nedre Holmegate 30-34 i Stavanger, Kniksens Plass 1-3 i Bergen, Kirkegata 17 i Oslo, Langenga 60-62 i Asker og Dansrudveien 55-65 i Drammen.

Selskapets hovedkontor er på Bolette Brygge 1 i Oslo.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 2-2 bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Fondet har en tilfredsstillende økonomisk og finansiell stilling.

Konsernregnskap

Fondet (konsern) avlegger årsregnskap i henhold til Regnskapslovens §3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet.

Det presiseres at enkeltelskapene i konsernet, herunder morselskapet, avlegger årsregnskaper i henhold til god regnskapsskikk i Norge.

Status og resultat

Pr 31.12.2025 var det utstedt 34 046 100 aksjer i selskapet.

Selskapet fikk i 2025 et driftsresultat på kr -5 677 996, konsernet fikk et driftsresultat på kr 157 882 269. Sammenlignbare tall for 2024 er kr -5 225 141 for selskapet og kr 127 089 562 for konsernet.

Resultat før skatt per 31.12.2025 ble kr 294 521 969 for morselskapet, og for konsernet ble resultat før skatt kr 273 247 234. I 2024 var resultat før skatt kr 121 161 850 i morselskapet og kr 136 004 097 for konsernet.

Driftsinntektene for konsernet var kr 202 930 735 pr. 31.12.2025.



Styret i UNION Core Real Estate Fund AS foreslår at årets resultat i morselskapet på kr 294 309 194 disponeres som følger:

Overført til annen stille egenkapital	TNOK 291 577
Overført til annen egenkapital	TNOK 2 732
Overført fra overkurs	TNOK 1 569
Foreslått utbytte	TNOK 1 569

Selskapets likvide midler er plassert i bank og vurderes å ha lav risiko.

Per 31.12.2025 hadde morselskapet en bankbeholdning på kr 5 300 910, tilsvarende tall for konsernet var kr 160 848 182.

Morselskapets total kapital pr. 31.12.2025 var på kr 3 518 160 683. Av dette var 0 prosent langsiktig gjeld og 0,06 % prosent kortsiktig gjeld. Egenkapitalandelen var på 99,94 prosent.

Konsernets total kapital pr. 31.12.2025 var på kr 3 552 468 642. Av dette var 0 prosent langsiktig gjeld og 0,55 prosent kortsiktig gjeld. Egenkapitalandelen for konsernet var på 99,45 prosent.

Miljø, bærekraft og samfunnsansvar

Selskapets virksomhet er ikke av en slik karakter at det forurenser det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende virksomheter. Eventuelt avfall og utslipp som oppstår ved drift og bebygning blir behandlet etter gjeldende lover og regler. Fondet forvalter og utvikler næringsseiendom. Bærekraftsmål settes og integreres i kjerneprosesser, herunder bærekraftsrisiko i investeringsbeslutninger. Forvalter har skrevet under på «Eiendomssektorens veikart mot 2050» og tar samfunnsansvar blant annet ved å redusere utslipp, energieffektivisere bygg, og velge bærekraftige løsninger.

Fondet er klassifisert som Artikkel 8 i henhold til EU SFDR forordningen.

Fondet har forpliktet seg til å fremme miljømessige og/eller sosiale egenskaper i investeringene, uten å ha bærekraft som et hovedformål.

ESG rapport 2024 med tilhørende EU SFDR rapport ligger på Union Forvaltning AS (Forvalter) sin hjemmeside : www.union.no.

Likestilling og forskning

Selskapet og konsernet har ikke ansatte og forskjellsbehandler ikke kvinner og menn slik at krav til likestilling er tilfredsstillende ivaretatt.

Morselskapet og konsernet er ikke berørt av forhold som kan defineres som forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Andre forhold

Selskapet har styreansvarsforsikring med dekningsnivå på MNOK 50.



Finansiell markedsrisiko

UNION Core Real Estate Fund vil gjennom de underliggende investeringene være eksponert for ulike typer markedsrisiko. De viktigste typene av risiko vil være eiendomsrisiko, kredittrisiko 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 næringseiendom.

Kredittrisiko

Risiko for tap som følge av motparters manglende betalings-/oppgjørsevne, i hovedsak motpartsrisiko på leietagere. Fondet søker å redusere motpartsrisiko på leietagere gjennom betydelig andel statlige og kommunale leietagere, og ved å etablere sikkerhet i form av depositum og bankgaranti for ikke-offentlige leietagere. Fondet er også eksponert for kredittrisiko 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 inntil på bankkonto.

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

Fremtidig utvikling

2025 var preget av en gradvis bedring i det norske næringseiendomsmarkedet etter prisingen som fant sted i 2022 og 2023, og konsolideringsfasen i 2024. Transaksjonsvolumene økte noe sammenlignet med året før, og likviditeten i markedet bedret seg, støttet av økt investortillit og mer attraktive finansieringsmarkeder. Leiemarkedet forble i hovedsak balansert. Leieveksten fortsatte på tvers av segmenter, understøttet av KPI-justerte leiekontrakter og begrenset tilførsel av nytt areal. Økning i bygge- og finansieringskostnader har dempet utviklingsaktivitet, hvilket har styrket balansen mellom tilbud og etterspørsel. Samlet sett viste eiendomsverdiene moderat vekst gjennom 2025, hovedsakelig drevet av inntektsvekst.

Utsiktene for 2026 er preget av noe usikkerhet. Hendelsene i Midtøsten, geopolitiske spenninger og en pengepolitikk som forventes å forbli stram i lengre tid enn tidligere antatt, øker utfallsrommet. Med begrensede utsikter til rentekutt og yield-nivåer som fortsatt er relativt lave, fremstår ytterligere yield-kompresjon mindre sannsynlig. Tvert imot foreligger risiko for yield-oppgang dersom swap-rentene forblir på dagens nivå. Samtidig gir fortsatt leieprisvekst og begrenset tilførsel av nytt areal støtte til underliggende eiendomsinntekter. Transaksjonsaktiviteten forventes å holde seg stabil, drevet av bedre markedslikviditet og vedvarende interesse fra både norske og internasjonale investorer.


Styret mener fortsatt at investeringer i det norske eiendomsmarkedet gir attraktive langsiktige muligheter, understøttet av en pengesterk stat, inflasjonsbeskyttelse i leiekontrakter samt lavt volum av nybygg.

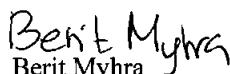


Det er for øvrig ikke inntruffet forhold som det ikke er tatt hensyn til i årsoppjøret og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

I forvaltningen av Fondet tas det hensyn til åpenhetslovens krav om å fremme virksomheters respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, samt sikre allmenheten tilgang på informasjon. Forvalters redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven gjøres tilgjengelig på <https://union.no/>.

Oslo, 16. mars 2026


Øystein A. Landvik
Styrets leder


Berit Myhra
Styremedlem


Ole-Christian Hillestad
Styremedlem



UNION Core Real Estate Fund AS					
Resultatregnskap					
Morselskapet		Beløp i NOK 1000		Konsern	
2024	2025		Noter	2025	2024
Driftsinntekter og driftskostnader:					
<i>Driftsinntekter:</i>					
-	-	Leieinntekt		184 784	168 945
-	-	Annen driftsinntekt		15 410	345
-	-	Gevinst ved salg av eiendom		2 736	-
-	-	Sum driftsinntekter		202 931	169 290
<i>Driftskostnader:</i>					
5 225	5 678	Annen driftskostnad		45 048	42 200
5 225	5 678	Sum driftskostnader		45 048	42 200
(5 225)	(5 678)	Driftsresultat før verdiendring		157 882	127 090
-	-	Verdiendring eiendom	5	111 759	6 620
(5 225)	(5 678)	Driftsresultat etter verdiendring		269 641	133 709
<i>Finansinntekter og finanskostnader:</i>					
141 164	102 257	Annen finansinntekt		3 658	2 517
43 431	-	Reversering nedskrivning av konsernfordring	4	-	-
-	-	Nedskrivning av konsernfordring	4	-	-
58 022	-197 944	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	9	-	-
188	1	Annen finanskostnad		52	222
126 387	300 208	Netto finansposter	3	3 606	2 295
121 162	294 522	Resultat før skattekostnad		273 247	136 004
301	213	Skattekostnad	10	54 339	10 882
120 861	294 309	Årsresultat		218 908	125 122
<i>Disponering/dekning</i>					
119 950	291 577	Overført til/fra annen stille egenkapital		-	-
911	2 732	Overført til/fra annen annen egenkapital		-	-
(1 294)	(1 569)	Overført til/fra overkurs		-	-
1 294	1 569	Foreslått utbytte		-	-
120 862	294 309		8		
Oppstilling over utvidet resultat 1.1-31.12					
Netto andre inntekter og kostnader					
Årets totalresultat					
				218 908	125 122



UNION Core Real Estate Fund AS

Balanse pr. 31 desember

Morselskapet		Konsern			
2024	2025	Beløp i NOK 1000	Noter	2025	2024
		Eiendeler			
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
-	-	Utsatt skattefordel	10	16 197	73 450
-	-	Sum immaterielle eiendeler		16 197	73 450
		Varige driftsmidler			
-	-	Investeringseiendom	5	3 357 356	2 804 317
-	-	Sum varige midler		3 357 356	2 804 317
		Finansielle anleggsmidler			
1 878 509	2 373 217	Fordringer på konsernselskap	4	-	-
400	-	Andre langsiktige fordringer		7 604	3 946
941 619	1 139 563	Aksjer og andeler i datterselskaper	9	-	-
-	-	Investering i aksjer og andeler		-	-
2 820 528	3 512 781	Sum finansielle anleggsmidler		7 604	3 946
2 820 528	3 512 781	Sum anleggsmidler		3 381 157	2 881 713
		Omløpsmidler			
-	-	Kundefordringer		710	857
78	79	Andre kortsiktige fordringer		9 754	9 270
78	79	Sum fordringer		10 464	10 127
26 736	5 301	Bankinnskudd		160 848	55 630
26 814	5 380	Sum omløpsmidler		171 313	65 757
2 847 343	3 518 161	Sum eiendeler		3 552 469	2 947 469



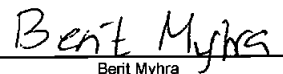
UNION Core Real Estate Fund AS Balanse pr. 31 desember

Morselskapet				Konsernet	
2024	2025	Beløp i NOK 1000	Noter	2025	2024
Egenkapital og gjeld					
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
2 908	3 405	Aksjekapital	7	3 405	2 908
-	-	Egne aksjer		-	-
22 806	27 292	Overkurs		27 582	23 096
-	-	Ikke registrert kapitalforhøyelse		-	-
2 585 086	2 957 664	Innskudd stille interessenter		2 957 664	2 585 086
2 610 799	2 988 361	Sum innskutt egenkapital		2 988 651	2 611 090
Opptjent egenkapital					
230 032	521 609	Annen stille egenkapital		537 763	321 042
3 259	5 992	Annen egenkapital		6 446	4 257
233 291	527 601	Sum annen egenkapital	8	544 208	325 299
-	-	Minoritet		-	-
2 844 091	3 515 961	Sum egenkapital		3 532 859	2 936 389
Kortsiktig gjeld					
86	142	Leverandørgjeld	4	13 041	5 848
301	213	Betalbar skatt	10	213	301
1 294	1 569	Avsatt utbytte		1 569	1 294
1 570	276	Annen kortsiktig gjeld	4	4 788	3 637
3 252	2 199	Sum kortsiktig gjeld		19 610	11 080
3 252	2 199	Sum gjeld		19 610	11 080
2 847 343	3 518 161	Sum egenkapital og gjeld		3 552 469	2 947 469

Oslo, den 16. mars 2026


Øystein Arnulf Landvik
Styreleder


Ole-Christian Hillestad
Styremedlem


Bent Myhra
Styremedlem



UNION Core Real Estate Fund AS Kontantstrømpstilling

Morselskap			Konsern	
2024	2025	Beløp i NOK 1000	2025	2024
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
121 162	294 522	<i>Ordinært resultat før skattekostnad</i>	273 247	136 004
-	-	Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	-	-
(265)	(301)	Betalbar skatt	(301)	(265)
58 201	(197 944)	Nedskrivninger	-	-
-	-	Verdiendring eiendom	(111 759)	(6 620)
-	-	(Gevinst)/tap ved salg av eiendom	(2 736)	-
-	-	Endring i kundefordringer	147	(265)
66	55	Endring i leverandørgjeld	7 193	(2 931)
929	399	Endring av andre tidsavgrensninger	2 866	(171)
180 093	96 732	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	168 658	125 754
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
-	-	Innbetalt ved salg av varige driftsmidler	86 888	-
-	-	Utbetalt ved kjøp av varige driftsmidler	(526 869)	(46 836)
(119 354)	(494 708)	Utbetalt lån til datterselskaper	-	-
(119 354)	(494 708)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(439 982)	(46 836)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
(1 109)	(1 294)	Utdeling utbytte	(1 294)	(1 109)
(35 081)	372 578	Netto innbetalt/(-utbetalt) stille interessenter	372 578	(35 081)
889	5 258	Innbetalt ved stiftelse og kapitalutvidelser	5 258	889
(35 301)	376 541	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	376 541	(35 301)
25 438	(21 435)	Netto likviditetsendring gjennom året	105 217	43 617
1 298	26 736	Beholdning av kontanter inngående balanse	55 630	12 012
26 736	5 301	BEHOLDNING AV KONTANTER 31.12	160 848	55 630



UNION Core Real Estate Fund AS
Noter 2025
Beløp i hele 1000

Regnskapsprinsipper

Selskapsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge. Konsernregnskapet er satt opp i henhold til Regnskapsloven §3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008, med endringer av 20. desember 2018. Forenklet IFRS innebærer at oppstilling, måling og presentasjon følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) med noen unntak, samt at notekravene er vesentlig mindre enn notekravene i IFRS. Hovedsakelig følges notekravene i norsk regnskapslov og god regnskapsskikk (GRS), med tillegg til enkelte notekrav i IFRS som fremgår i Forskrift om forenklet IFRS.

Konsoleidningsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet UNION Core Real Estate Fund AS og dets datterselskaper som vist i note 9. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som føres opp i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet.

Datterselskaper

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i morselskapets selskapsregnskap. Investeringen vurderes til anskaffelseskost, rabatter, kompensasjoner mv. som mottas ved kjøp regnskapsføres som førstedagsgevinst i utvidet resultat, med mindre nedskrivning av aksjene anses som nødvendig.

Kjøp av datterselskaper er vurdert å ikke være virksomhetskjøp i tråd med reglene i IFRS 3.

Indre selskap

Union Core Real Estate Fund AS deltar som hovedmann i et indre selskap med eierandel på 1%. Andelen regnskapsføres etter bruttometoden hvilket vil si at selskapet innarbeider alle inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld 100%. Stille interesser/skudd er kommitert kapital fra deltakerne i indre selskap til langsiktig finansiering av virksomheten. Stille deltakers andel av resultatet i det indre selskapet disponeres mot resultatet.

Inntektsføring

Leieinntekter oppjønes og resultatføres i takt med utleieperioden.

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de oppjønes.

Gevinster ved salg av aksjer og andeler resultatføres på det tidspunktet 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.

Konsernet har gjort bruk av adgangen til å fravike måle- og innregningsreglene for utbytte.

Klassifisering og vurdering 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. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer måles til amortisert kost ved bruk av effektiv rente-metode eller fradrag for avsetning til forventet tap.

Måling av avsetning til tap på kundefordringer gjøres til et beløp som tilsvarer forventede tap i levetiden, basert på rimelig og dokumenterbar informasjon som er tilgjengelig uten urimelige kostnader eller overdreven innsats. Forventet tap på kundefordringer estimeres ved bruk av en avsetningsmatrise basert på konsernets historiske tap, justert for forhold som er spesifikke for kundene, de generelle økonomiske forholdene og en vurdering av både dagens og forventede prognoser på balansedagen, inkludert tidsverdien av penger det det er aktuelt.

Investeringseiendom

Investeringseiendom består av eiendommer (bygninger, tomt eller begge deler) som brukes til å tilføre leieinntekter, til å øke verdien av investeringen eller begge deler. Investeringseiendommer innregnet til virkelig verdi. Virkelig verdi tilsvarer estimert markedsverdi uten fradrag for utgifter påløpt i tilfelle ved salg. Endringer i virkelig verdi regnskapsføres i resultatregnskapet i perioden den oppstår. Investeringseiendom avskrives ikke.

Virkelig verdi vurderes fire ganger i året, basert på verdsettelse fra to kvalifiserte, uavhengige parter, som har lang erfaring med området og typen eiendom som blir verdsett. Verdsettelsen er utarbeidet basert på neddiskontert totalt netto leieinntekt med avkastningskrav som reflekterer risikoen ved netto kontantstrømmer.

Gjeld og renter

Gjeld balanseføres til amortisert kost ved bruk av effektiv rente-metode.

Skatt

Skatten i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattemedvarende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen. Salg av selskaper er gjennom fritaksmetoden i det alt vesentlige skattefritt. Det er sannsynlig at konsernet vil selge selskaper fremfor eiendommer. Av den grunn er det på oppkjøpstidspunktet ikke beregnet utsatt skatt på forskjellen mellom konsernets anskaffelseskost og skattemessig verdi av eiendommer.



UNION Core Real Estate Fund AS
Noter 2025
Beløp i hele 1000

Egenkapitalkostnader

Utgifter ved stiftelse av selskapet og senere emisjoner regnskapsføres direkte mot egenkapitalen etter skatt

Kontantstrømoppstilling

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

Alternativt investeringsfond

UNION Real Estate Fund 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 13 for mer informasjon i denne sammenheng

Virksomhets Virksomhetsområde

Selskapets og konsernets virksomhet er kjøp, utleie, forvaltning og salg av fast eiendom. All virksomhet i 2025 har foregått i Norge. Konsernregnskapet kan fås utlevert på selskapets forretningskontor, Bolette Brygge 1, 0252 Oslo

Note 2 Kjøp- og salg eiendommer

Selskap / eiendom	Hendelse	Sted	Tidspunkt
Sidebygget Næring AS	Kjøpt	Oslo	27.06.2025
Sidebygget Varmesentral AS	Kjøpt	Oslo	27.06.2025
Dalen Næringspark Holding AS	Kjøpt	Oslo	30.06.2025
Kleivbakken 9 AS	Solgt	Oslo	01.10.2025

Note 3 Spesifikasjon av resultatposter

	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Finansinntekt				
Renteinntekter	386	720	3 658	2 517
Renteinntekter fra konsernselskap	101 868	140 444	-	-
Annent finansinntekt	197 944	43 431	-	-
Sum finansinntekt	300 201	184 695	3 658	2 517

	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Finanskostnad				
Rentekostnader	1	6	52	222
Annent finanskostnad	-	58 202	-	-
Sum finanskostnad	1	58 208	52	222

Note 4 Spesifikasjon av balanseposter

	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Langsiktige fordringer på konsernselskap	2 373 217	1 878 509	-	-
Spesifikasjon av kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld	142	86	13 041	5 848
Betalbar skatt	213	301	213	301
Avsatt utbytte	1 569	1 294	1 569	1 294
Annent kortsiktig gjeld/andre påløpne kostnader	276	1 570	4 788	3 537
Sum kortsiktig gjeld	2 199	3 252	19 610	11 080

Interne lån av langsiktig art renteberegnes med 3 måneders NIBOR i tillegg til et påslag på 0,5%

Renter tillegges hovedstolen kvartalsvis. Betaling av renter, nedbetaling og innfrielse gjøres løpende når låntakers likviditet tilsier at det er forsvarlig



UNION Core Real Estate Fund AS
Noter 2025
 Beløp i hele 1000

Note 5 Investeringseiendom

	Konsern	
	2025	2024
Investeringseiendom		
Anskaffelseskost 1 1	3 071 725	3 024 890
Akkumulert verdiendring eiendom 1 1	(267 408)	(274 028)
Tilgang kjøpte driftsmidler	452 053	-
Påkostning eiendommer	74 816	46 836
Årets verdiendring eiendom	111 759	6 620
Avgang solgte driftsmidler	(85 589)	-
Sum virkelig verdi 31.12	3 357 356	2 804 317

Virkelig verdi vurderes kvartalsvis basert på gjennomsnittet av verdsettelsere fra to kvalifiserte parter, som har lang erfaring med området og typen eiendom som blir verdsett. Verdsetter ansår markedsverdien basert salg på armlengdes avstand i det åpne markedet. En rekke faktorer, inkludert leieforhold, tidsplaner, vedlikeholds krav, leietakerforbedringer, beliggenhet, eiendommens tekniske tilstand osv. vurderes ved verdvurderingen. I tillegg er sammenlignbare transaksjoner, tilgjengelighet og finansieringskostnader, generelle ledighetsnivåer, leienivåer og økonomisk aktivitet alle faktorer som hensyntas i analysen.

Samlet sett bidrar disse faktorene til å gi et realistisk bilde av prisnivået som er oppnåelig i markedet dersom eiendom selges. Fondet bruker Newsec AS og Akershus Eiendom AS som eksterne verdsettere. Disse er begge ledende leverandører av verdvurderingstjenester i det norske eiendomsmarkedet.

Virkelig verdi representerer det beløpet som en eiendel kan byttes mellom en kunnskapsrik, villig kjøper og selger i en transaksjon på armlengdes avstand på tidspunktet for verdvurderingen. Følgende hovedelementer er brukt i verdsettelsen.

Yield (%) (gjennomsnitt)	5,49 %
Inflasjon (%)	3,00 %
Nåværende ledige lokaler (gjennomsnitt)	2,70 %

Note 6 Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

Antall ansatte

Selskapet og konsernet har ingen ansatte.

Ytelser til ledende personer

Styret i morselskapet mottar ikke lønn eller andre ytelser fra selskapet, men honoreres indirekte gjennom forvaltningshonorar. Styret har ingen avtale om bonus, sluttvederlag eller lignende.

	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Kostnadsført honorar til revisor (ekskl. mva)				
Lovpålagt revisjon	284	371	1 089	1 325
Annent bistand	262	360	532	437
Sum kostnadsført	546	731	1 621	1 763

Honorarer er ført ekskl. mva i datterselskap og inkl. mva for morselskap.

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Union Core Real Estate Fund AS består av 34 046 100 aksjer à pålydende kr. 0,1 pr. aksje totalt kr. 3 404 610. Alle aksjer gir lik stemmerett.

	Aksjer		Eierandel	
	Antall	Beløp	Antall	Prosent
Aksjonærer pr. 31.12.2025				
Pensjonsordningen for Apotekvirksomhet	8 788 849	878 849	25,81 %	
Union Core 30 AS	3 030 705	303 070	8,90 %	
Formuesforvaltning Private Markets PLC	2 716 262	271 626	7,96 %	
Arendal Kommunale Pensjonskasse	2 597 577	259 758	7,63 %	
Skien Pensjonskasse	2 202 926	220 293	6,47 %	
Trondheim Kommunale Pensjonskasse	2 193 940	219 394	6,44 %	
Kristiansand Kommunale Pensjonskasse	1 995 031	199 503	5,86 %	
Sykehjelps- og pensjonsordningen for leger	1 869 373	186 937	5,49 %	
Asker Kommunale Pensjonskasse	1 888 896	188 890	5,55 %	
Sandnes Kommunale Pensjonskasse	1 585 657	158 566	4,66 %	
A/S Norske Shells Pensjonskasse	1 471 316	147 132	4,32 %	
Frende Skadeforsikring AS	788 536	78 854	2,31 %	
Bode Pensjonskasse	769 731	76 973	2,26 %	
Pensjonskassen for fylkene Akershus og Buskerud	694 935	69 494	2,04 %	
Aker Pensjonskasse	575 251	57 525	1,69 %	
Frende Livsforsikring AS	393 267	39 327	1,16 %	
Norwegian Hull Club	344 498	34 450	1,01 %	
Elverum Kommunale Pensjonskasse	341 450	34 145	1,00 %	
Sum	34 046 100	3 404 610	100 %	

Styrets leder og øvrige styremedlemmer eier ikke aksjer i selskapet.



UNION Core Real Estate Fund AS
Noter 2025
Beløp i hele 1000

Note 8 Egenkapitalbevegelse

Konsern	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs kapitalforhøyelse	Ikke registrert	Stille Interesse-innskudd	Annen stille egenkapital	Annen egenkapital/ Udekket tap	Sum
Egenkapital 1.1	2 908	-	23 096	-	2 685 086	321 042	4 257	2 936 389
Korreksjon feil tidligere år	-	-	1 294	-	-	-	-	1 294
1) Kapitalforhøyelse 21.01.25	11	-	99	-	10 866	-	-	10 976
2) Kapitalforhøyelse 16.04.25	11	-	103	-	11 359	-	-	11 473
3) Kapitalforhøyelse 24.06.25	194	-	1 856	-	202 950	-	-	205 000
4) Kapitalnedsettelse 27.06.25	258	-	2 476	-	270 801	-	-	273 334
5) Kapitalforhøyelse 26.08.25	11	-	106	-	11 568	-	-	11 685
6) Kapitalforhøyelse 29.10.25	12	-	121	-	13 165	-	-	13 298
Årets totalt resultat	-	-	-	-	-	216 719	2 189	218 908
Foreslått utbytte	-	-	(1 569)	-	-	-	-	(1 569)
Utbytte Stille interesseinnskudd	-	-	-	-	(147 931)	-	-	(147 931)
Egenkapital 31.12	3 405	-	27 582	-	2 857 664	537 763	6 446	3 532 859

Morselskap	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs kapitalforhøyelse	Ikke registrert	Stille Interesse-innskudd	Annen stille egenkapital	Annen egenkapital/ Udekket tap	Sum
Egenkapital 1.1	2 908	-	22 806	-	2 585 086	230 032	3 259	2 844 091
Korreksjon feil tidligere år	-	-	1 294	-	-	-	-	1 294
1) Kapitalforhøyelse 21.01.25	11	-	99	-	10 866	-	-	10 976
2) Kapitalforhøyelse 16.04.25	11	-	103	-	11 359	-	-	11 473
3) Kapitalforhøyelse 24.06.25	194	-	1 856	-	202 950	-	-	205 000
4) Kapitalforhøyelse 27.06.25	258	-	2 476	-	270 601	-	-	273 334
5) Kapitalforhøyelse 26.08.25	11	-	106	-	11 568	-	-	11 685
6) Kapitalforhøyelse 29.10.25	12	-	121	-	13 165	-	-	13 298
Årets resultat	-	-	-	-	-	291 577	2 732	294 309
Foreslått utbytte	-	-	(1 569)	-	-	-	-	(1 569)
Utberalt utbytte utover avsatt	-	-	-	-	-	-	-	-
Utbytte Stille	-	-	-	-	(147 931)	-	-	(147 931)
Egenkapital 31.12	3 405	-	27 292	-	2 557 664	521 609	5 992	3 515 961

Note 9 Aksjer og andeler i datterselskaper

Konsoliderte datterselskaper	Eier-/ Stemmeandel	Forretningskontor	Balanseført verdi i mor	Egenkapital	Resultat
Union Core Real Estate Fund Holding AS	100 %	Oslo	1 139 563	843 103	84 784
Sum aksjer i datterselskaper			1 139 563		

Morselskapet har reversert nedskrivninger av aksjer med MNOK 198 i 2025
UNION Core Real Estate Fund AS eier indirekte følgende selskaper:

Konsoliderte datterdatterselskaper	Eier-/ Stemmeandel	Forretningskontor	Egenkapital	Resultat
Grev Wedeles plass 7 AS	100 %	Oslo	75 760	2 078
Hans Burums vei 30 AS	100 %	Oslo	43 894	8 246
Forum Pluss AS	100 %	Oslo	3 954	(117)
Granåsen Utvikling AS	100 %	Oslo	2 266	2 456
Blådalen 39 AS	100 %	Oslo	186	3 443
Karl Johansgate 13 Eiendom AS	100 %	Oslo	394	777
Stortorvet 5 AS	100 %	Oslo	7 987	7 747
Fyrsløkalleen 19 AS	100 %	Oslo	(776)	(797)
Sandefjord Helsepark Eiendom AS	100 %	Oslo	16 755	1 912
Sandvika Kontorbygg I AS	100 %	Oslo	37 315	(3 296)
Sandvika Business Center AS	100 %	Oslo	51 735	512
Akersgaten 1-5 AS	100 %	Oslo	8 186	1 080
Nedre Holmegate 30-34 AS	100 %	Oslo	34 225	1 847
Kriksens Plass 1-3 AS	100 %	Oslo	24 603	10 047
Kirkegaten 17 Invest AS	100 %	Oslo	38 848	4 613
Sidebygget Næring AS	100 %	Oslo	11 255	(9 562)
Sidebygget Varmesentral AS	100 %	Oslo	316	(88)
Dalen Næringspark Holding AS	100 %	Oslo	101 508	9 400



UNION Core Real Estate Fund AS
Noter 2025
Beløp i hele 1000

Note 10 Skatter

	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Avstemming mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt				
Resultat før skatter	294 522		121 162	
Endring i midlertidige forskjeller	-		-	
Permanente forskjeller	(293 555)		(119 796)	
Mottatt / avgitt konsernbudreg	-		-	
Skattepliktig inntekt / (underskudd)	967		1 366	
Skatter i resultatregnskapet består av følgende				
Årets betalbar skatt	213	301	213	301
Årets resultaterte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-	-	54 126	10 681
Sum årets skatter inntekt / (kostnad)	213	301	64 339	10 882

Skatt på forskjell mellom regnskapsmessig verdi og skattemessig verdi av eiendommer i konsernregnskapet balanseføres ikke, jf. prinsippbeskrivelsen om skatt, men er reflektert i regnskapsmessig verdi av eiendommer ved oppkjøpet

	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Spesifikasjon av midlertidige forskjeller som gir grunnlag for innregning av utsatt skatt i balansen				
<i>Skatteøkende midlertidige forskjeller:</i>				
Investeringseiendom	-	-	51 641	-
Gevinst- og tapskonto	-	-	141	176
Netto midlertidige forskjeller som gir grunnlag for utsatt skatt			51 782	176

	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Skattereduserende midlertidige forskjeller				
Underskudd til fremføring	-	-	(121 641)	(189 906)
Investeringseiendom	-	-	-	(141 595)
Avskåret rentefradrag til fremføring	-	-	(3 764)	(2 383)
Avsatt tap	-	-	-	(156)
Sum skattereduserende midlertidige forskjeller	-	-	(125 405)	(334 040)

	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Netto midlertidige forskjeller etter utligning av forskjeller som kan utlignes:				
Skatteøkende midlertidige forskjeller	-	-	51 782	176
Skattereduserende midlertidige forskjeller	-	-	(125 405)	(334 040)
Netto midlertidige forskjeller som gir grunnlag for innregning av utsatt skatt	-	-	(73 624)	(333 864)

	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Utsatt skatt av midlertidige forskjeller etter utligning av forskjeller som kan utlignes:				
Utsatt skatteforpliktelse av skatteøkende midlertidige forskjeller (22 %)	-	-	11 392	39
Utsatt skattefordel av skattereduserende midlertidige forskjeller (22 %)	-	-	(27 589)	(73 489)
Netto innregnet utsatt skatt (-utsatt skattefordel)	-	-	(16 197)	(73 450)

Konsernet har totalt MNOK 122 i underskudd til fremføring per 31. desember 2025. Underskuddene er i sin helhet knyttet til virksomhet i Norge. Det forventes at konsernet vil ha positive skattemessige resultater i løpet av årene som kommer og vil da kunne føres mot tidligere års underskudd.

Note 11 Finansiell markedsrisiko

UNION Core Real Estate Fund 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 motpartsrisiko på leietagere. Fondet søker å redusere motpartsrisiko på leietagere gjennom betydelig andel statlige og kommunale leietagere, og ved å etablere sikkerhet i form av depositum og bankgaranti for ikke-offentlige leietagere. Fondet er også eksponert for kredittisiko gjennom innskudd i bank. Med større forretningsbanker som motparter opplevs kredittisikoen som begrenset. Per 31. desember 2025 har konsernet kundefordringer på TNOK 709,9. Konsernet har salt av for tap på fordringer som ikke er dekket av leiegarantier.

Likviditetsrisiko

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

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



UNION Core Real Estate Fund AS
Noter 2025
Beløp i hele 1000

Note 12 Nærstående parter

Identifikasjon av nærstående

Som selskaps og konsernets nærstående inngår datterselskaper, selskaps og datterselskapers styre, daglig leder og forvalter UNION Eiendomskapital UREF AS med tilhørende selskaper.

Konserninterne transaksjoner

Renter på interne lån er beregnet med 3 måneders NIBOR med et påslag på 0,5%
Konserninterne transaksjoner har blitt eliminert i konsernregnskapet

Transaksjoner og avtaler med UNION Forvaltning AS

UNION Forvaltning AS (Forvalter) har inngått forvaltningsavtale med selskapet UNION Forvaltning AS kjøper tjenester fra UNION Eiendomskapital UREF AS ref note 13
Forvaltningshonoraret utgjør 0,5 % pr år av netto eiendeler og beregnes på kvartalsvis basis

Transaksjoner med forvalter (UNION Forvaltning AS):

Transaksjoner	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Forvaltningshonorar	3 397	3 397	14 371	12 566
Kjøphonorar	-	-	1 196	1 470
Prosjekthonorar	-	-	1 275	632
Utleiehonorar	-	-	2 929	1 047
Salgshonorar	-	-	657	-
Administrasjonshonorar	-	-	989	1 171
Prosjektlederhonorar	-	-	1 423	774

Balansposter	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Kundefordringer	-	-	-	-
Leverandørgjeld	-	-	-	-

Transaksjoner med datterselskaper:

Transaksjoner	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Renteinntekt (+)/rentekostnad (-)	101 886	140 444	-	-
Utbytter	-	-	-	-

Balansposter	Morselskap		Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Langsiktige fordringer	2 373	1 879	-	-

Note 13 Alternative investeringsfond opplysninger

Godtgjørelse til forvalter

UNION Core Real Estate Fund AS forvaltes av UNION Forvaltning AS. Siden UNION Forvaltning AS kjøper tjenester fra UNION Eiendomskapital UREF AS som også forvaltet andre fond, så vil forvalters kompensasjon også være et resultat av å forvalte disse fondene. I 2025 mottok de ansatte i forvaltningsselskapene totalt MNOK 12,700 som godtgjørelse (inkludert fast og variabel godtgjørelse). Ledelsen i forvaltningsselskapene mottok totalt MNOK 1,700 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 2025-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 Real Estate Fund AS og kolonnen "indirekte kostnader" illustrerer UNION Core Real Estate Fund AS sin andel av kostnadene i henhold til eierandelen, i konsernregnskapet (hvor UNION Core Real Estate Fund IS er mor).

Tabell i hele tall	Direkte kostnader		Indirekte kostnader	
	2025	2024	2025	2024
Revisjonshonorar	284 350	370 750	804 500	954 572
Forvaltningshonorar	3 658 975	3 397 400	12 419 040	10 343 445
Andre honorarer	1 584 560	852 482	9 032 614	8 231 043
Andre driftskostnader	150 111	604 509	17 114 316	17 446 059
Sum andre driftskostnader	5 677 996	5 225 141	39 370 470	36 975 119



UNION Core Real Estate Fund AS
Noter 2025
Beløp i hele 1000

Note 14 Hendelser etter balansedagen

I samsvar med regnskapslovens krav og Forskrift om forenklet IFRS har selskapet vurdert hendelser som har funnet sted etter balansedagen, men før regnskapet ble godkjent for utarbeidelse.

Selskapets ledelse har godkjent dette årsregnskapet den 16.03.2025. Det foreligger ingen kjente hendelser etter balansedagen som påvirker vurderingen av regnskapet.

Note 15

Fondet er klassifisert som Artikkel 8 i henhold til EU SFDR forordningen.

Fondet har forpliktet seg til å fremme miljømessige og/eller sosiale egenskaper i investeringene, uten å ha bærekraft som et hovedformål. ESG rapport 2024 med tilhørende EU SFDR rapport ligger på Union Eiendomskapital UREF AS (Forvalter) sin hjemmeside : www.union.no.



Til generalforsamlingen i UNION Core Real Estate Fund AS

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

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

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for UNION Core Real Estate Fund AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 294 309 000 og et overskudd i konsernregnskapet på NOK 218 908 000. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretaksnavnet 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.

Penneo Dokumentnøkkel: WM85L-232YH-KUFQZ-4MM8T-KAAUK-BYKCB



Revisors beretning 2025 for UNION Core Real Estate Fund AS



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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde, i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge for selskapsregnskapet, og i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9 for konsernregnskapet. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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, 16. mars 2026
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WM85L-232YH-KUFQZ-4MM8T-KAAUK-BYKCB





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: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-16 17:53:01 UTC



QES



Penneo Dokumentnr: W185L-232YH-KUFQZ-4MM8T-KAAUK-BYKCB

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

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.