



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 18.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.04.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		5 225 000	5 528 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 225 000</b>	<b>5 528 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 225 000</b>	<b>-5 528 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		141 164 000	125 842 000
Reversering nedskrivning konsernfordring	4	43 431 000	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>184 595 000</b>	<b>125 842 000</b>
Nedskrivning av konsernfordring	4	0	43 431 000
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	9	58 022 000	231 607 000
Annen finanskostnad		186 000	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>58 208 000</b>	<b>275 038 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>126 387 000</b>	<b>-149 196 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>121 162 000</b>	<b>-154 724 000</b>
Skattekostnad	10	301 000	265 000
<b>Årsresultat</b>		<b>120 861 000</b>	<b>-154 989 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra overkurs		-1 294 000	-1 108 000
Foreslått utbytte		1 294 000	1 108 000
Overføring til/fra annen stille egenkapital		119 950 000	-153 177 000
Overført til/fra annen egenkapital		911 000	-1 812 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>120 861 000</b>	<b>-154 989 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9	941 619 000	0
Lån til foretak i samme konsern	4	1 878 509 000	2 759 155 000
Andre langsiktige fordringer		400 000	217 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 820 528 000</b>	<b>2 759 372 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 820 528 000</b>	<b>2 759 372 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		78 000	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>78 000</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		26 736 000	1 298 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>26 736 000</b>	<b>1 298 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>26 814 000</b>	<b>1 298 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 847 342 000</b>	<b>2 760 670 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	2 908 000	2 692 000
Innskudd stille interessenter		2 585 086 000	2 620 167 000
Beholdning av egne aksjer			150 000
Overkurs		22 806 000	20 728 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ikke registrert kapitalforhøyelse		0	2 850 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 610 800 000</b>	<b>2 646 587 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen stille egenkapital	8	230 032 000	110 381 000
Annen egenkapital	8	3 259 000	2 050 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>233 291 000</b>	<b>112 431 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 844 091 000</b>	<b>2 759 018 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	86 000	20 000
Betalbar skatt	10	301 000	265 000
Utbytte		1 294 000	1 108 000
Annen kortsiktig gjeld	4	1 570 000	560 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 251 000</b>	<b>1 953 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 251 000</b>	<b>1 953 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 847 342 000</b>	<b>2 760 971 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		168 945 000	148 464 000
Annen driftsinntekt		345 000	542 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>169 290 000</b>	<b>149 006 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		42 200 000	40 802 000
Verdiendring eiendom	5	-6 620 000	389 419 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>35 580 000</b>	<b>430 221 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>133 710 000</b>	<b>-281 215 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		2 517 000	2 042 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 517 000</b>	<b>2 042 000</b>
Annen finanskostnad		222 000	435 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>222 000</b>	<b>435 000</b>
<b>Netto finans</b>	3	<b>2 295 000</b>	<b>1 607 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>136 005 000</b>	<b>-279 608 000</b>
Skattekostnad	10	10 882 000	-82 363 000
<b>Årsresultat</b>		<b>125 123 000</b>	<b>-197 245 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	10	73 450 000	84 032 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>73 450 000</b>	<b>84 032 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investerings eiendom	5	2 804 317 000	2 750 862 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 804 317 000</b>	<b>2 750 862 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i aksjer og andeler			180 000
Andre langsiktige fordringer		3 946 000	4 142 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 946 000</b>	<b>4 322 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 881 713 000</b>	<b>2 839 216 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		857 000	592 000
Andre kortsiktige fordringer		9 270 000	9 468 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 127 000</b>	<b>10 060 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		55 630 000	12 011 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>55 630 000</b>	<b>12 011 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>65 757 000</b>	<b>22 071 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 947 470 000</b>	<b>2 861 287 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	2 908 000	2 692 000
Innskudd stille interessenter		2 585 086 000	2 620 167 000
Beholdning av egne aksjer			-150 000
Overkurs		23 096 000	21 019 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse			2 850 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 611 090 000</b>	<b>2 646 578 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen stille egenkapital		321 042 000	197 172 000
Annen egenkapital		4 257 000	3 006 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	8	<b>325 299 000</b>	<b>200 178 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 936 389 000</b>	<b>2 846 756 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	5 848 000	8 778 000
Betalbar skatt	10	301 000	265 000
Utbytte		1 294 000	1 108 000
Annen kortsiktig gjeld	4	3 637 000	4 380 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 080 000</b>	<b>14 531 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 080 000</b>	<b>14 531 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 947 469 000</b>	<b>2 861 287 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 443505

#### 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Øystein Arnulf Landvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2025

#### 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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 31.05.2025

---

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	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		5 225 000	5 528 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 225 000</b>	<b>5 528 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 225 000</b>	<b>-5 528 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		141 164 000	125 842 000
Reversering nedskrivning konsernfordring	4	43 431 000	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>184 595 000</b>	<b>125 842 000</b>
Nedskrivning av konsernfordring	4	0	43 431 000
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	9	58 022 000	231 607 000
Annen finanskostnad		186 000	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>58 208 000</b>	<b>275 038 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>126 387 000</b>	<b>-149 196 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>121 162 000</b>	<b>-154 724 000</b>
Skattekostnad	10	301 000	265 000
<b>Årsresultat</b>		<b>120 861 000</b>	<b>-154 989 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra overkurs		-1 294 000	-1 108 000
Foreslått utbytte		1 294 000	1 108 000
Overføring til/fra annen stille egenkapital		119 950 000	-153 177 000
Overført til/fra annen egenkapital		911 000	-1 812 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>120 861 000</b>	<b>-154 989 000</b>



Organisasjonsnr: 916 162 332  
UNION CORE REAL ESTATE FUND AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2024** **2023**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 9		941 619 000	0
Lån til foretak i samme konsern	4	1 878 509 000	2 759 155 000
Andre langsiktige fordringer		400 000	217 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 820 528 000</b>	<b>2 759 372 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 820 528 000</b>	<b>2 759 372 000</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		78 000	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>78 000</b>	<b>0</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd		26 736 000	1 298 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>26 736 000</b>	<b>1 298 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>26 814 000</b>	<b>1 298 000</b>

**SUM EIENDELER** **2 847 342 000** **2 760 670 000**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	2 908 000	2 692 000
Innskudd stille interessenter		2 585 086 000	2 620 167 000
Beholdning av egne aksjer			150 000
Overkurs		22 806 000	20 728 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse		0	2 850 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 610 800 000</b>	<b>2 646 587 000</b>

##### Opptjent egenkapital



Annen stille egenkapital	8	230 032 000	110 381 000
Annen egenkapital	8	3 259 000	2 050 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>233 291 000</b>	<b>112 431 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 844 091 000</b>	<b>2 759 018 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	86 000	20 000
Betalbar skatt	10	301 000	265 000
Utbytte		1 294 000	1 108 000
Annen kortsiktig gjeld	4	1 570 000	560 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 251 000</b>	<b>1 953 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 251 000</b>	<b>1 953 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 847 342 000</b>	<b>2 760 971 000</b>



Organisasjonsnr: 916 162 332  
UNION CORE REAL ESTATE FUND AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		168 945 000	148 464 000
Annen driftsinntekt		345 000	542 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>169 290 000</b>	<b>149 006 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		42 200 000	40 802 000
Verdiendring eiendom	5	-6 620 000	389 419 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>35 580 000</b>	<b>430 221 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>133 710 000</b>	<b>-281 215 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		2 517 000	2 042 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 517 000</b>	<b>2 042 000</b>
Annen finanskostnad		222 000	435 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>222 000</b>	<b>435 000</b>
<b>Netto finans</b>	3	<b>2 295 000</b>	<b>1 607 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>136 005 000</b>	<b>-279 608 000</b>
Skattekostnad	10	10 882 000	-82 363 000
<b>Årsresultat</b>		<b>125 123 000</b>	<b>-197 245 000</b>



Organisasjonsnr: 916 162 332  
UNION CORE REAL ESTATE FUND AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	10	73 450 000	84 032 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>73 450 000</b>	<b>84 032 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investerings eiendom	5	2 804 317 000	2 750 862 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 804 317 000</b>	<b>2 750 862 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i aksjer og andeler			180 000
Andre langsiktige fordringer		3 946 000	4 142 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 946 000</b>	<b>4 322 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 881 713 000</b>	<b>2 839 216 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		857 000	592 000
Andre kortsiktige fordringer		9 270 000	9 468 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>10 127 000</b>	<b>10 060 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		55 630 000	12 011 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>55 630 000</b>	<b>12 011 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>65 757 000</b>	<b>22 071 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 947 470 000</b>	<b>2 861 287 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	2 908 000	2 692 000
Innskudd stille interessenter		2 585 086 000	2 620 167 000
Beholdning av egne aksjer			-150 000



Overkurs		23 096 000	21 019 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse			2 850 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 611 090 000</b>	<b>2 646 578 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen stille egenkapital		321 042 000	197 172 000
Annen egenkapital		4 257 000	3 006 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>325 299 000</b>	<b>200 178 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 936 389 000</b>	<b>2 846 756 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	5 848 000	8 778 000
Betalbar skatt	10	301 000	265 000
Utbytte		1 294 000	1 108 000
Annen kortsiktig gjeld	4	3 637 000	4 380 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 080 000</b>	<b>14 531 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 080 000</b>	<b>14 531 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 947 469 000</b>	<b>2 861 287 000</b>



Organisasjonsnr: 916 162 332  
UNION CORE REAL ESTATE FUND AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
6

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 916 162 332  
UNION CORE REAL ESTATE FUND AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



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

Til generalforsamlingen i UNION Core Real Estate Fund AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for UNION Core Real Estate Fund AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 120 861 000 og et overskudd i konsernregnskapet på NOK 125 122 000. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2024, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2024 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 2024 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 og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

## THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: BBDB0-31HTY-XINE7-MLIC2-Q0LF3-5VPS4



Revisors beretning 2024 for UNION Core Real Estate Fund AS

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

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

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

#### *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 avvikle 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, 18. mars 2025  
RSM Norge AS

*Elektronisk signert*

Per-Henning Lie  
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: BBDB0-31HTY-XINE7-MLIC2-Q0LF3-5VPS4



# PENNEO

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

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

## Lie, Per-Henning Schulz

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-25 11:05:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BBDB0-31HTY-XINE7-MLIC2-Q0LF3-5VPS4

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

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

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



# Årsregnskap 2024 Union Core Real Estate Fund AS

Styrets beretning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 916 162 332





## UNION CORE REAL ESTATE FUND AS ÅRSBERETNING FOR 2024

### **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 31.12.2024 gjort 15 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, Kleivbakken 9 i Lillehammer, 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 og Kirkegata 17 i Oslo.

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 enkeltselskapene i konsernet, herunder morselskapet, avlegger årsregnskaper i henhold til god regnskapsskikk i Norge.

### **Status og resultat**

Pr 31.12.2024 var det utstedt 29 076 539 aksjer i selskapet.

Selskapet fikk i 2024 et driftsresultat på kr -5 225 141, konsernet fikk et driftsresultat på kr 127 089 562. Sammenlignbare tall for 2023 er kr -5 528 134 for selskapet og kr 108 203 990 for konsernet.

Resultat før skatt per 31.12.2024 ble kr 121 161 850 for morselskapet, og for konsernet ble resultat før skatt kr 136 004 097. I 2023 var resultat før skatt kr -154 724 606 i morselskapet og kr -279 607 737 for konsernet.

Driftsinntektene for konsernet var kr 169 289 822 pr. 31.12.2024.





Styret i UNION Core Real Estate Fund AS foreslår at årets resultat i morselskapet på kr 120 861 502 disponeres som følger:

Overført til annen stille egenkapital	TNOK 119 950
Overført til annen egenkapital	TNOK 911
Overført fra overkurs	TNOK 1 294
Foreslått utbytte	TNOK 1 294

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

Per 31.12.2024 hadde morselskapet en bankbeholdning på kr 26 736 259, tilsvarende tall for konsernet var kr 55 629 875.

Morselskapets total kapital pr. 31.12.2024 var på kr 2 847 342 751. Av dette var 0 prosent langsiktig gjeld og 0,11 % prosent kortsiktig gjeld. Egenkapitalandelen var på 99,89 prosent.

Konsernets total kapital pr. 31.12.2024 var på kr 2 947 469 431. Av dette var 0 prosent langsiktig gjeld og 0,38 prosent kortsiktig gjeld. Egenkapitalandelen for konsernet var på 99,62 prosent.

#### **Miljø, bærekraft og samfunnsansvar**

Selskapets virksomhet er ikke av en slik karakter at det forurenses 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 nærings eiendom. 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 markedsføres som et «lysegrønt fond», dvs. at det i forvaltningen av fondet skal gjøres beslutninger som fremmer sosial og/eller miljømessig egenskaper ved investeringene.

#### **Likestilling og forskning**

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

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**

2024 var preget av konsolidering etter to år med signifikant verdifall i markedet for næringseiendom. Høy volatilitet i swap-renter med lang løpetid, og stadig forskyvning av forventet tidspunkt for første rentekutt, ga hyppige og brå skift i markedssentimentet. Leiemarkedet entret også en konsoliderende fase med moderat økning i ledigheten etter en betydelig oppgangsperiode frem til medio 2023. Med støtte i et rimelig balansert utleiemarked, høy KPI-justering av leie inn i 2024, samt oppdemmet investeringsbehov blant institusjonelle investorer i særdeleshet, steg likevel eiendomsverdiene i økende grad gjennom året.

Utsiktene for 2025 fremstår balanserte. På den ene siden fører et anstrengt geopolitisk klima til usikkerhet hvor privat næringsliv utviser forsiktighet. På den positive siden gir forventning om lettelse i finansielle vilkår grunnlag for et mer konstruktivt fremtidssyn.

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 årsoppgjøret og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

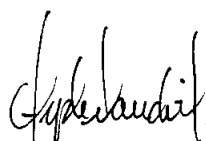
I forvaltningen av Fondet tas det hensyn til åpenhetslovens krav om å fremme virksomhetens respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, samt sikre allmenheten tilgang






på informasjon. Forvalters redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven gjøres tilgjengelig på <https://union.no/>.

Oslo, 18. mars 2025

  
Styrets leder



Bent Myrnes  
Styremedlem

  
Styremedlem





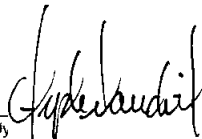
Morselskapet		UNION Core Real Estate Fund AS		Konsern	
Resultatregnskap					
2023	2024	Beløp i NOK 1000	Noter	2024	2023
<b>Driftsinntekter og driftskostnader:</b>					
<b>Driftsinntekter:</b>					
-	-			168 945	148 464
-	-			345	542
-	-			<b>169 290</b>	<b>149 006</b>
<b>Driftskostnader:</b>					
5 528	5 225			42 200	40 802
<b>5 528</b>	<b>5 225</b>			<b>42 200</b>	<b>40 802</b>
<b>-5 528</b>	<b>-5 225</b>			<b>127 090</b>	<b>108 204</b>
-	-		5	<b>6 620</b>	<b>-389 419</b>
<b>-5 528</b>	<b>-5 225</b>			<b>133 709</b>	<b>-281 215</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader:</b>					
125 842	141 164			2 517	2 042
-	43 431		4		
43 431	-		4		
231 607	58 022		9	-	-
-	186			222	435
<b>-149 196</b>	<b>126 387</b>		3	<b>2 295</b>	<b>1 607</b>
<b>-154 725</b>	<b>121 162</b>			<b>136 004</b>	<b>-279 608</b>
265	301		10	10 882	-82 363
<b>-154 989</b>	<b>120 861</b>			<b>125 122</b>	<b>-197 245</b>
<b>Disponering/dekning</b>					
-153 177	119 950				
-1 812	911				
-1 108	-1 294				
1 108	1 294				
<b>-154 989</b>	<b>120 862</b>		8		
Oppstilling over utvidet resultat 1.1-31.12					
<b>Netto andre inntekter og kostnader</b>					
Årets totalresultat					
				125 122	-197 245







## UNION Core Real Estate Fund AS Balanse pr. 31 desember

Morselskapet		Beløp i NOK 1000		Konsernet	
2023	2024		Noter	2024	2023
<b>Egenkapital og gjeld</b>					
<b>Egenkapital</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
2 692	2 908	Aksjekapital	7	2 908	2 692
-150	-	Egne aksjer		-	-150
20 728	22 806	Overkurs		23 096	21 019
2 850	-	Ikke registrert kapitalforhøyelse		-	2 850
2 620 167	2 585 086	Innskudd stille interessenter		2 585 086	2 620 167
<b>2 646 287</b>	<b>2 610 799</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 611 090</b>	<b>2 646 577</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>					
110 381	230 032	Annen stille egenkapital		321 042	197 172
2 050	3 259	Annen egenkapital		4 257	3 006
<b>112 431</b>	<b>233 291</b>	<b>Sum annen egenkapital</b>	8	<b>325 299</b>	<b>200 177</b>
-	-	Minoritet		-	-
<b>2 758 718</b>	<b>2 844 091</b>	<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 936 389</b>	<b>2 846 754</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
20	86	Leverandørgjeld	4	5 848	8 778
265	301	Betalbar skatt	10	301	265
1 108	1 294	Avsatt utbytte		1 294	1 108
560	1 570	Annen kortsiktig gjeld	4	3 637	4 380
<b>1 953</b>	<b>3 252</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 080</b>	<b>14 530</b>
<b>1 953</b>	<b>3 252</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>11 080</b>	<b>14 530</b>
<b>2 760 671</b>	<b>2 847 343</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>2 947 469</b>	<b>2 861 286</b>

  
Ø) Styreleder

01.12.2024  
  
Styremedlem

  
Bent Myrnes  
Styremedlem



## UNION Core Real Estate Fund AS Kontantstrømoppstilling

Morselskap			Konsem	
2023	2024	Beløp i NOK 1000	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>				
(154 989)	121 162	<i>Ordinært resultat før skattekostnad</i>	136 004	(279 608)
(6)	(265)	Betalbar skatt	(265)	(6)
231 248	58 201	Nedskrivninger	-	-
-	-	Verdiendring eiendom	(6 620)	389 419
-	-	Endring i kundefordringer	(265)	1 679
18	66	Endring i leverandørgjeld	(2 931)	5 745
836	929	Endring av andre tidsavgrensninger	(171)	(8 047)
<b>77 106</b>	<b>180 093</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>125 754</b>	<b>109 182</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>				
180	-	Innbetalt ved salg av aksjer	-	-
-	-	Utbetalt ved kjøp av varige driftsmidler	(46 836)	(345 385)
(295 004)	(119 354)	Utbetalt lån til datterselskaper	-	-
<b>(294 824)</b>	<b>(119 354)</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>(46 836)</b>	<b>(345 385)</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>				
-	(1 109)	Utdeling utbytte	(1 109)	-
205 596	(35 081)	Netto innbetalt/(-utbetalt) stille interessenter	(35 081)	205 596
1 982	889	Innbetalt ved stiftelse og kapitalutvidelser	889	1 981
<b>207 578</b>	<b>(35 301)</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>(35 301)</b>	<b>207 577</b>
(10 140)	25 438	<i>Netto likviditetsendring gjennom året</i>	43 617	(28 627)
11 438	1 298	Beholdning av kontanter inngående balanse	12 012	40 638
<b>1 298</b>	<b>26 736</b>	<b>BEHOLDNING AV KONTANTER 31.12</b>	<b>55 630</b>	<b>12 012</b>





## UNION Core Real Estate Fund AS

Noter 2024

Beløp i hele 1000

### Regnskapsprinsipper

Selskapsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapspraksis 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 regnskapspraksis (GRS), med tillegg til enkelte notekrav i IFRS som fremgår i Forskrift om forenklet IFRS.

#### Konsolideringsprinsipper

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 forstedagsgevinst 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 interesseinnskudd er kommittert kapital fra deltakerne i indre selskap til langsiktig finansiering av virksomheten. Stille deltakere andel av resultatet i det indre selskapet disponeres mot resultatet.

#### Inntektsføring

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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 usikkerhet 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 inngregningsreglene 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 etter 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 urimelig 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 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. Verdssettelsen 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 mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode 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.

#### Egenkapitalkostnader

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

#### Kontantstrømpoppstilling

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





## UNION Core Real Estate Fund AS

Noter 2024

Beløp i hele 1000

### 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 dertil visse krav til informasjon i årsrapporten, opplysninger til investorer og rapportering til kompetente myndigheter.

Se note 13 for mer informasjon i denne sammenhengen.

### Note 1 Virksomhetsområde

Selskaps og konsernets virksomhet er kjøp, utleie, forvaltning og salg av fast eiendom. All virksomhet i 2024 har foregått i Norge.  
Konsernregnskapet kan fås uløst på selskaps forretningskontor, Bolette Brygge 1, 0252 Oslo.

### Note 2 Kjøpesum eiendom

Det er i 2024 ikke foretatt kjøp av eiendommer / eiendomsselskaper.

### Note 3 Spesifikasjon av resultatposter

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
<b>Finansinntekt</b>				
Renteinntekter	720	522	2 517	2 042
Renteinntekter fra konsernselskap	140 444	125 319	-	-
Annen finansinntekt	43 431	-	-	-
<b>Sum finansinntekt</b>	<b>184 595</b>	<b>125 842</b>	<b>2 517</b>	<b>2 042</b>
<b>Finanskostnad</b>				
Rentekostnader	6	-	222	435
Annen finanskostnad	58 202	275 038	-	-
<b>Sum finanskostnad</b>	<b>58 208</b>	<b>275 038</b>	<b>222</b>	<b>435</b>

### Note 4 Spesifikasjon av balanseposter

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Langsiktige fordringer på konsernselskap	1 878 509	2 759 155	-	-
<b>Spesifikasjon av kortsiktig gjeld</b>				
Gjeld til selskap i samme konsern	-	-	-	-
Leverandørgjeld	86	20	5 848	8 778
Betalbar skatt	301	265	301	265
Skyldige offentlige avgifter og skatt	-	-	-	-
Avsatt utbytte	1 294	1 108	1 294	1 108
Annen kortsiktig gjeld/andre påløpne kostnader	1 570	560	3 637	4 380
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>3 252</b>	<b>1 953</b>	<b>11 080</b>	<b>14 530</b>

Morselskapet har reversert tidligere nedskrevet fordring med med MNOK 43 i 2024.

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 lånetakers likviditet tilsier at det er forsvarlig.

### Note 5 Investeringseiendom

Investeringseiendom	Konsern	
	2024	2023
Anskaffelseskost 1.1	3 024 890	2 679 504
Akkumulert verdiendring eiendom 1.1	-274 028	115 391
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	324 051
Påkostning eiendommer	46 836	21 334
Årets verdiendring eiendom	6 620	-389 419
Avgang solgte driftsmidler	-	-
<b>Sum virkelig verdi: 31.12</b>	<b>2 804 317</b>	<b>2 750 862</b>

Virkelig verdi vurderes kvartalsvis basert på gjennomsnittet av verdsettelse fra to kvalifiserte, uavhengige parter, som har lang erfaring med området og typen eiendom som blir verdsatt. Verdsetter anslår 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 verddivurderingen. 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 verdsettelse. Disse er begge ledende leverandører av verddivurderingstjenester 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 verddivurderingen. Følgende hovedelementer er brukt i verdsettelsen.

Yield (%) (gjennomsnitt)	5,73 %
Inflasjon (%)	2,00 %
Nåværende ledige lokaler (gjennomsnitt)	3,90 %





## UNION Core Real Estate Fund AS

Noter 2024

Beløp i hele 1000

### 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.

Kostnadsført honorar til revisor (ekskl. mva)	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Lovpålagt revisjon	371	226	1 325	1 138
Annen bistand	360	369	437	702
<b>Sum kostnadsført</b>	<b>731</b>	<b>596</b>	<b>1 763</b>	<b>1 840</b>

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 29 076 539 aksjer å pålydende kr. 0,1 pr. aksje totalt kr. 2 907 653,9. Alle aksjer gir lik stemmerett.

Aksjonærer pr. 31.12.2024	Aksjer	Eierandel
Pensjonsordningen for Apotekvirksomhet	6 428 919	22,11 %
Fomuesforvaltning Private Markets PLC	2 716 262	9,34 %
Arendal Kommunale Pensjonskasse	2 482 346	8,54 %
Trondheim Kommunale Pensjonskasse	2 193 840	7,55 %
Skien Kommunale Pensjonskasse	2 104 969	7,24 %
Kristiansund Kommunale Pensjonskasse	1 906 699	6,56 %
Sykehjelps- og pensjonsordningen for leger	1 869 373	6,43 %
Union Core 30 AS	1 638 277	5,63 %
Sandnes Kommunale Pensjonskasse	1 585 657	5,45 %
Norske Shells Pensjonskasse	1 471 316	5,06 %
Asker Kommunale Pensjonskasse	886 520	3,05 %
Bodø Kommunale Pensjonskasse	769 731	2,65 %
Freunde Skadeforsikring AS	751 914	2,59 %
Pensjonskassen for fylkene Akerstus, Buskerud og Østfold	664 297	2,28 %
Aker Pensjonskasse	575 251	1,98 %
Freunde Livsforsikring AS	375 956	1,29 %
Norwegian Hull Club	329 288	1,13 %
Elverum Kommunale Pensjonskasse	325 924	1,12 %
<b>Sum</b>	<b>29 076 539</b>	<b>100 %</b>

Styrets leder og øvrige styremedlemmer eier ikke aksjer i selskapet.

### Note 8 Egenkapitalbevegelse

Konsern	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Ikke registrert		Annen stille egenkapital	Annen egenkapital/ Udekket tap	Sum
				kapitalforhøyelse	Interesseinnskudd			
<b>Egenkapital 1.1</b>	<b>2 692</b>	<b>(150)</b>	<b>21 019</b>	<b>2 850</b>	<b>2 620 167</b>	<b>197 172</b>	<b>3 006</b>	<b>2 846 754</b>
1) Kapitalforhøyelse 23.01.24	276	-	2 573	(2 850)	-	-	-	0
2) Kapitalforhøyelse 22.02.24	7	-	65	-	7 080	-	-	7 152
3) Kapitalforhøyelse 23.05.24	60	-	529	-	8 849	-	-	9 438
4) Kapitalnedsettelse 26.09.24	(150)	150	-	-	49 500	-	-	49 500
5) Kapitalforhøyelse 15.11.24	11	-	102	-	11 168	-	-	11 281
6) Kapitalforhøyelse 09.12.24	11	-	104	-	11 422	-	-	11 537
Årets totalt resultat	-	-	-	-	-	123 871	1 251	125 122
Foreslått utbytte	-	-	-1 294	-	-	-	-	(1 294)
Utbytte Stille interesseinnskudd	-	-	-	-	(123 100)	-	-	(123 100)
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>2 908</b>	<b>(0)</b>	<b>23 096</b>	<b>0</b>	<b>2 585 086</b>	<b>321 042</b>	<b>4 257</b>	<b>2 936 389</b>





## UNION Core Real Estate Fund AS

Noter 2024

Beløp i hele 1000

Morselskap	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Ikke registrert kapitalforhøyelse	Stille interesse-innskudd	Annen stille egenkapital	Annen egenkapital/ Udekket tap	Sum
<b>Egenkapital 1.1</b>	<b>2 692</b>	<b>(150)</b>	<b>20 728</b>	<b>2 850</b>	<b>2 620 167</b>	<b>110 381</b>	<b>2 050</b>	<b>2 758 718</b>
1) Kapitalforhøyelse 23.01.24	276	-	2 573	(2 850)	-	-	-	0
2) Kapitalforhøyelse 22.02.24	7	-	65	-	7 080	-	-	7 152
3) Kapitalforhøyelse 23.05.24	60	-	529	-	8 849	-	-	9 438
4) Kapitalnedsettelse 26.09.24	(150)	150	-	-	49 500	-	-	49 500
5) Kapitalforhøyelse 15.11.24	11	-	102	-	11 168	-	-	11 281
6) Kapitalforhøyelse 09.12.24	11	-	104	-	11 422	-	-	11 537
Årets resultat	-	-	-	-	-	119 653	1 209	120 861
Foreslått utbytte	-	-	(1 294)	-	-	-	-	(1 294)
Utbytte Stille interesseinnskudd	-	-	-	-	(123 100)	-	-	(123 100)
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>2 908</b>	<b>0</b>	<b>22 806</b>	<b>0</b>	<b>2 585 086</b>	<b>230 032</b>	<b>3 259</b>	<b>2 844 091</b>

### 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	941 619	758 319	-309
<b>Sum aksjer i datterselskap</b>			<b>941 619</b>		

Morselskapet har skrevet ned verdien av med MNOK 58 i 2024.  
UNION Core Real Estate Fund AS eier indirekte følgende selskaper:

Konsoliderte datterdatterselskaper	Eier-/ Stemmeandel	Forretningskontor	Egenkapital	Resultat
Grev Wedeles plass 7 AS	100 %	Oslo	9 107	1 315
Hans Burums vei 30 AS	100 %	Oslo	46 217	7 925
Fonnum Pluss AS	100 %	Oslo	4 072	-726
Granåsen Utvikling AS	100 %	Oslo	3 829	1 814
Blådalen 39 AS	100 %	Oslo	107	3 464
Karl Johansgate 13 Eiendom AS	100 %	Oslo	1 265	785
Stortorvet 5 AS	100 %	Oslo	9 430	7 734
Fyrstikkalléen 19 AS	100 %	Oslo	21	-1 233
Kjærbakken 9 AS	100 %	Oslo	211	-948
Søndefjord Helsepark Eiendom AS	100 %	Oslo	16 580	2 005
Sandvika Kontorbygg 1 AS	100 %	Oslo	44 181	-2 234
Sandvika Business Center AS	100 %	Oslo	57 562	1 022
Akersgaten 1-5 AS	100 %	Oslo	5 106	2 089
Nedre Holmegate 30-34 AS	100 %	Oslo	34 557	2 282
Kniksens Plass 1-3 AS	100 %	Oslo	22 057	1 813
Kirkegaten 17 Invest AS	100 %	Oslo	42 309	2 878

### Note 10 Skatter

Avstemning mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt	Morselskap	
	2024	2023
Resultat før skatter	121 162	(154 725)
Endring i midlertidige forskjeller	-	-
Permanente forskjeller	(119 796)	155 928
Mottatt / avgitt konsernbidrag	-	-
<b>Skattepliktig inntekt / (underskudd)</b>	<b>1 366</b>	<b>1 204</b>

Skatter i resultatregnskapet består av følgende	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Årets betalbar skatt	301	265	301	265
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordele	-	-	10 581	(82 628)
<b>Sum årets skatter inntekt / (kostnad)</b>	<b>301</b>	<b>265</b>	<b>10 882</b>	<b>(82 363)</b>

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





## UNION Core Real Estate Fund AS

Noter 2024

Beløp i hele 1000

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller som gir grunnlag for innregning av utsatt skatt i balansen	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
<i>Skatteøkende midlertidige forskjeller:</i>				
Avsatt tap	-	-	-156	(309,50)
Investerings eiendom	-	-	-141 595	-195 050
Avskåret rentefradrag til fremføring	-	-	(2 383)	(2 383)
Gevinst- og tapskonto	-	-	176	220
Netto midlertidige forskjeller som gir grunnlag for utsatt skatt	-	-	-143 958	-197 523
<i>Skattereduserende midlertidige forskjeller:</i>				
Underskudd til fremføring	-	-	(189 906)	(184 439)
Investerings eiendom	-	-	-	-
Sum skattereduserende midlertidige forskjeller	-	-	(189 906)	(184 439)
<i>Netto midlertidige forskjeller etter utligning av forskjeller som kan utlignes:</i>				
Skatteøkende midlertidige forskjeller	-	-	(143 958)	(197 523)
Skattereduserende midlertidige forskjeller	-	-	(189 906)	(184 439)
Skattereduserende midlertidige forskjeller som ikke kan utlignes	-	-	-	-
Netto midlertidige forskjeller som gir grunnlag for innregning av utsatt skatt	-	-	(333 864)	(381 961)
<i>Utsatt skatt av midlertidige forskjeller etter utligning av forskjeller som kan utlignes:</i>				
Utsatt skatteforpliktelse av skatteøkende midlertidige forskjeller (22 %)	-	-	(31 671)	(43 455)
Utsatt skattefordel av skattereduserende midlertidige forskjeller (22 %)	-	-	(41 779)	(40 577)
Netto innregnet utsatt skatt (utsatt skattefordel)	-	-	(73 450)	(84 032)

Konsernet har total mnok 190 MNOK i underskudd til fremføring per 31. desember 2024.

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 uleiemarkedet 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 forettingsbanker som motpart opplever kredittrisikoen som begrenset.

Per 31. desember 2024 har konsernet kundefordringer på TNOK 856,9. Konsernet har satt av for tap på fordringer som ikke er dekket av leiegarantier.

#### 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 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 2024

Beløp i hele 1000

### Note 12 Nærstående parter

#### Identifikasjon av nærstående

Som selskapets og konsernets nærstående inngår datterselskaper, selskapets og datterselskapenes 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	Mørselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Forvaltningshonorar	3 397	3 878	12 678	12 883
Kjøpshonorar	0	0	1 470	1 258

#### Balanseposter

	Mørselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Kundefordringer	0	0	0	0
Leverandørgjeld	0	0	0	0

#### Transaksjoner med datterselskaper:

##### Transaksjoner

	Mørselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Renteinntekt (+)/rentekostnad (-)	140 444	125 319	-	-
Utbytter	-	-	-	-

#### Balanseposter

	Mørselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Långsiktige fordringer	1 879	2 759	0	0

### 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 forvalter andre fond, så vil forvalters kompensasjon også være et resultat av å forvalte disse fondene. I 2024 mottok de ansatte i forvaltningsselskapene totalt MNOK 11,497 som godtgjørelse (inkludert fast og variabel godtgjørelse). Ledelsen i forvaltningsselskapene mottok totalt MNOK 2,100 som godtgjørelse (inkludert fast og variabel godtgjørelse). Endelig variabel godtgjørelse for ledende ansatte vil vedtas av selskapets styre etter at årsregnskapet er godkjent. Godtgjørelsen belastes 2024-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 eierandel, i konsernregnskapet (hvor UNION Core Real Estate Fund IS er mor).

Tabell i hele tall	Direkte kostnader		Indirekte kostnader	
	2024	2023	2024	2023
Revisjonshonorar	370 750	226 293	954 572	911 618
Forvaltningshonorar	3 397 400	3 879 942	10 343 445	11 740 001
Andre honorarer	852 482	1 163 251	8 231 043	10 627 587
Andre driftskostnader	604 509	258 342	18 201 093	13 132 892
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>5 225 141</b>	<b>5 527 827</b>	<b>37 730 153</b>	<b>36 412 098</b>

### 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 05.03.2025. Det foreligger ingen kjente hendelser etter balansedagen som påvirker vurderingen av regnskapet.





## Verification

Transaction 09222115557541882833

### Document

Årsregnskap 2024 UNION Core Real Estate Fund AS  
Main document  
15 pages  
*Initiated on 2025-03-18 14:17:45 CET (+0100) by Intility  
eSign (Ie)*  
*Finalised on 2025-03-24 14:37:46 CET (+0100)*

### Initiator

Intility eSign (Ie)  
*esign@intility.no*

### Signatories

Øystein A. Landvik (ØAL)  
landvik@union.no  
92263131

*Signed 2025-03-19 07:21:48 CET (+0100)*

Ole-Christian Hillestad (OH)  
ole-christian.hillestad@spk.no  
41630926

*Signed 2025-03-19 12:20:09 CET (+0100)*

Berit Myhra (BM)  
berit.myhra@skienpensjon.no  
92030096

*Signed 2025-03-24 14:37:46 CET (+0100)*

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

