



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 06.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	4	5 528 000	7 680 000
Sum kostnader		5 528 000	7 680 000
Driftsresultat		-5 528 000	-7 680 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		125 842 000	122 278 000
Sum finansinntekter		125 842 000	122 278 000
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	9	231 607 000	
Nedskrivning av konsernfordring	4	43 431 000	
Annen finanskostnad			
Sum finanskostnader		275 038 000	
Netto finans	3	-149 196 000	122 278 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-154 724 000	114 598 000
Skattekostnad	10	265 000	5 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-154 989 000	114 593 000
Årsresultat		-154 989 000	114 593 000
Overføringer og disponeringer			
Overføring til(+)/fra(-) overkurs		-1 108 000	-950 000
Foreslått utbytte		1 108 000	950 000
Overføring til(+)/fra(-) annen egenkapital		-1 812 000	1 140 000
Overføring til(+)/fra(-) stille egenkapital		-153 177 000	113 453 000
Sum overføringer og disponeringer	8	-154 989 000	114 593 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	0	231 248 000
Lån til foretak i samme konsern	4	2 759 155 000	2 464 151 000
Investering i aksjer og andeler		0	180 000
Andre langsiktige fordringer		216 000	50 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 759 371 000	2 695 629 000
Sum anleggsmidler		2 759 371 000	2 695 629 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	18 000
Andre kortsiktige fordringer		0	2 000
Sum fordringer		0	20 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		1 300 000	11 438 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 300 000	11 438 000
Sum omløpsmidler		1 300 000	11 458 000
SUM EIENDELER		2 760 671 000	2 707 087 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	2 692 000	2 489 000
Innskudd stille interessenter		2 620 167 000	2 414 571 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Beholdning av egne aksjer		-150 000	-150 000
Overkurs		20 728 000	19 789 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse		2 850 000	2 010 000
Sum innskutt egenkapital		2 646 287 000	2 438 709 000
Opptjent egenkapital			
Annen stille egenkapital		110 381 000	263 820 000
Annen egenkapital		2 050 000	3 600 000
Sum opptjent egenkapital		112 431 000	267 420 000
Sum egenkapital		2 758 718 000	2 706 129 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	20 000	2 000
Betalbar skatt	10	265 000	6 000
Utbytte		1 108 000	950 000
Annen kortsiktig gjeld	4	560 000	0
Sum kortsiktig gjeld		1 953 000	958 000
Sum gjeld		1 953 000	958 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 760 671 000	2 707 087 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		148 464 000	128 823 000
Annen driftsinntekt		542 000	156 000
Sum inntekter		149 006 000	128 979 000
Kostnader			
Annen driftskostnad		40 802 000	30 437 000
Verdiendring eiendom	5	389 419 000	195 860 000
Sum kostnader		430 221 000	226 297 000
Driftsresultat		-281 215 000	-97 318 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 042 000	618 000
Sum finansinntekter		2 042 000	618 000
Annen finanskostnad		435 000	179 000
Sum finanskostnader		435 000	179 000
Netto finans	3	1 607 000	439 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-279 608 000	-96 879 000
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-82 363 000	-48 862 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-197 245 000	-48 017 000
Årsresultat		-197 245 000	-48 017 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10	84 032 000	1 404 000
Sum immaterielle eiendeler		84 032 000	1 404 000
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	5	2 750 862 000	2 794 895 000
Sum varige driftsmidler		2 750 862 000	2 794 895 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i aksjer og andeler		180 000	180 000
Andre langsiktige fordringer		4 141 000	4 252 000
Sum finansielle anleggsmidler		4 321 000	4 432 000
Sum anleggsmidler		2 839 215 000	2 800 731 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		592 000	2 271 000
Andre kortsiktige fordringer		9 468 000	4 866 000
Sum fordringer		10 060 000	7 137 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		12 011 000	39 234 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 011 000	39 234 000
Sum omløpsmidler		22 071 000	46 371 000
SUM EIENDELER		2 861 286 000	2 847 102 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	2 692 000	2 489 000
Inskudd stille interessenter		2 620 167 000	2 414 571 000
Beholdning av egne aksjer		-150 000	-150 000
Overkurs		21 019 000	20 080 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse		2 849 000	2 010 000
Sum innskutt egenkapital		2 646 577 000	2 439 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen stille egenkapital		197 172 000	392 444 000
Annen egenkapital		3 005 000	4 978 000
Sum opptjent egenkapital	8	200 177 000	397 422 000
Sum egenkapital		2 846 754 000	2 836 422 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	8 778 000	3 033 000
Betalbar skatt	10	265 000	6 000
Utbytte		1 108 000	950 000
Annen kortsiktig gjeld	4	4 381 000	6 691 000
Sum kortsiktig gjeld		14 532 000	10 680 000
Sum gjeld		14 532 000	10 680 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 861 286 000	2 847 102 000



UNION CORE REAL ESTATE FUND AS ÅRSBERETNING FOR 2023

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, som er godkjent som forvalter av alternative investeringsfond av Finanstilsynet.

Fondet hadde pr 31.12.2023 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 § 3-3a 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 31.12.2023 var det utstedt 26 917 243 aksjer i selskapet.

Selskapet fikk i 2023 et driftsresultat på kr -5 528 134, konsernet fikk et driftsresultat på kr 108 203 990. Sammenlignbare tall for 2022 er kr -7 679 676 for selskapet og kr 98 542 702 for konsernet.

Resultat før skatt per 31.12.2023 ble kr -154 724 606 for morselskapet, og for konsernet ble resultat før skatt kr -279 607 737. I 2022 var resultat før skatt kr 114 598 650 i morselskapet og kr -96 879 543 for konsernet.

Driftsinntektene for konsernet var kr 149 006 005 pr. 31.12.2023.



Styret i UNION Core Real Estate Fund AS foreslår at årets negative resultat i morselskapet på kr 154 989 606 disponeres som følger:

Overført fra annen stille egenkapital	TNOK 153 177
Overført fra annen egenkapital	TNOK 1 812
Overført fra overkurs	TNOK 1 108
Foreslått utbytte	TNOK 1 108

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

Per 31.12.2023 hadde morselskapet en bankbeholdning på kr 1 297 546, tilsvarende tall for konsernet var kr 12 011 460.

Morselskapets total kapital pr. 31.12.2023 var på kr 2 760 670 955. Av dette var 0 prosent langsiktig gjeld og 0,07 % prosent kortsiktig gjeld. Egenkapitalandelen var på 99,93 prosent.

Konsernets total kapital pr. 31.12.2023 var på kr 2 861 285 741. Av dette var 0 prosent langsiktig gjeld og 0,51 prosent kortsiktig gjeld. Egenkapitalandelen for konsernet var på 99,49 prosent.

Miljø, bærekraft og samfunnsansvar

UNION Core Real Estate Fund har siden 2022 blitt klassifisert og markedsført som et «lysegrønt fond», dvs. at det i forvaltningen av fondet skal gjøres beslutninger som fremmer sosial og/eller miljømessig egenskaper ved investeringene.

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.

Selskapets virksomhet er ikke av en slik karakter at det forurensar 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, og i tråd med interne målsetninger. Fondet forvalter og utvikler næringseiendom.

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

Det sittende styret er dekket for styreansvar av styreansvarsforsikring tegnet av selskapet 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

Rentenivåene fortsatte å stige gjennom 2023, hvilket førte til ytterligere økning i yield på eiendom. Samtidig nådde veksten i kontorleiene et platå. Flere års oppgang i leieprisene i kombinasjon med høy inflasjon har imidlertid forbedret kontantstrømmen for mange eiendommer. Økning i avkastningskravene bidro likevel til signifikant nedgang i eiendomsverdiene.

Utsiktene for 2024 fremstår mer oppløftende ettersom avkastningskravene er bedre harmonisert med rentenivåene. Samtidig synker inflasjonen i de aller fleste land og markedsaktørene forventer at sentralbankene vil starte prosessen med rentekutt i løpet av året.


Styret mener fortsatt at investeringer i det norske eiendomsmarkedet gir attraktive langsiktige muligheter, understøttet av forhold som robust økonomisk vekstgrunnlag, sunne offentlige finanser, 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.

Åpenhetsloven trådte i kraft 1. juli 2022, og skal fremme virksomheters respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, samt sikre allmenheten tilgang på informasjon. Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger jfr. åpenhetsloven §5 vil er gjort tilgjengelig på virksomhetens hjemmeside - <https://union.no/>.



Oslo, 6. mars 2024


Øystein A. Landvik
Styrets leder


Fabian Stang
Styremedlem


Ole-Christian Hillestad
Styremedlem



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 underskudd i selskapsregnskapet på NOK 154 989 000 og et underskudd i konsernregnskapet på NOK 197 245 000. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, utvidet 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 2023, 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 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.

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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

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

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

Penneo Dokumentnr: 82DSU-BUOX3-4V45T-L3L1-DXDC-22EGJ



Revisors beretning 2023 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 forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette. 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 6. mars 2024
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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: UN:NO-9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-06 15:35:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 82D5U-BUQX3-4V45T-L3L1-DXDQC-22EGJ

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



UNION Core Real Estate Fund AS					
Resultatregnskap					
Morselskapet		Beløp i NOK 1000		Konsern	
2022	2023		Noter	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader:					
<i>Driftsinntekter:</i>					
-	-	Leieinntekt		148 464	128 823
-	-	Annen driftsinntekt		542	156
-	-	Gevinst ved salg av aksjer		-	-
-	-	Sum driftsinntekter		149 006	128 979
<i>Driftskostnader:</i>					
7 680	5 528	Annen driftskostnad	4	40 802	30 437
7 680	5 528	Sum driftskostnader		40 802	30 437
-7 680	-5 528	Driftsresultat før verdiendring		108 204	98 543
-	-	Verdiendring eiendom	5	-389 419	-195 861
-7 680	-5 528	Driftsresultat etter verdiendring		-281 215	-97 318
<i>Finansinntekter og finanskostnader:</i>					
122 278	125 842	Annen finansinntekt		2 042	618
-	231 607	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	9	-	-
-	43 431	Nedskrivning av konsernfordringer	4	-	-
-	-	Annen finanskostnad		435	180
122 278	-149 196	Netto finansposter	3	1 607	439
114 599	-154 725	Resultat før skattekostnad		-279 608	-96 880
6	265	Skattekostnad	10	-82 363	-48 863
114 593	-154 989	Årsresultat		-197 245	-48 017
<i>Disponering/dekning</i>					
113 453	-153 177	Overført til/fra annen stille egenkapital		-	-
1 140	-1 812	Overført til/fra annen annen egenkapital		-	-
-950	-1 108	Overført til/fra overkurs		-	-
950	1 108	Foreslått utbytte		-	-
114 593	-154 989	Sum	8	-	-
Oppstilling over utvidet resultat 1.1-31.12					
-	-	Netto andre inntekter og kostnader		-	-
114 593	-154 989	Årets totalresultat		-197 245	48 017



UNION Core Real Estate Fund AS Balanse pr. 31 desember

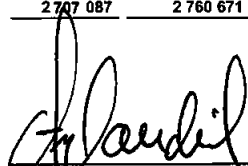
Morselskapet		Beløp i NOK 1000		Konsern	
2022	2023		Noter	2023	2022
		Eiendeler			
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
-	-	Utsatt skattefordel	10	84 032	1 404
-	-	Sum immaterielle eiendeler		84 032	1 404
		Varige driftsmidler			
-	-	Investeringseiendom	5	2 750 862	2 794 895
-	-	Sum varige midler		2 750 862	2 794 895
		Finansielle anleggsmidler			
2 464 151	2 759 155	Fordringer på konsernselskap	4	-	-
49	217	Andre langsiktige fordringer		4 142	4 252
231 248	0	Aksjer og andeler i datterselskaper	9	-	-
180	-	Investering i aksjer og andeler		180	180
2 695 629	2 759 371	Sum finansielle anleggsmidler		4 322	4 432
2 695 629	2 759 371	Sum anleggsmidler		2 839 215	2 800 731
		Omløpsmidler			
18	-	Kundefordringer		592	2 271
2	-	Andre kortsiktige fordringer		9 468	4 866
20	-	Sum fordringer		10 060	7 137
11 438	1 298	Bankinnskudd		12 011	39 234
11 457	1 298	Sum omløpsmidler		22 071	46 371
2 707 087	2 760 671	Sum eiendeler		2 861 286	2 847 102



UNION Core Real Estate Fund AS Balanse pr. 31 desember

Morselskapet		Beløp i NOK 1000		Noter	Konsernet	
2022	2023				2023	2022
Egenkapital og gjeld						
Egenkapital						
Innskutt egenkapital						
2 489	2 692	Aksjekapital	7	2 692	2 489	
-150	-150	Egne aksjer		-150	-150	
19 789	20 728	Overkurs		21 019	20 080	
2 010	2 850	Ikke registrert kapitalforhøyelse		2 850	2 010	
2 414 571	2 620 167	Innskudd stille interessenter		2 620 167	2 414 571	
2 438 709	2 646 287	Sum innskutt egenkapital		2 646 577	2 439 000	
Opptjent egenkapital						
263 820	110 381	Annen stille egenkapital		197 172	392 444	
3 600	2 050	Annen egenkapital	8	3 006	4 978	
267 420	112 431	Sum annen egenkapital		200 177	397 422	
-	-	Minoritet		-	-	
2 706 129	2 758 718	Sum egenkapital		2 846 754	2 836 422	
Gjeld						
Avsetning for forpliktelser						
-	-	Utsatt skatt		-	-	
-	-	Sum avsetning for forpliktelser		-	-	
Kortsiktig gjeld						
-	-	Gjeld til selskap i samme konsern		-	-	
2	20	Leverandørgjeld	4	8 778	3 033	
6	265	Betalbar skatt	10	265	6	
-	-	Skyldig offentlige avgifter	4	-	-	
950	1 108	Avsatt utbytte		1 108	950	
-	560	Annen kortsiktig gjeld	4	4 380	6 689	
958	1 953	Sum kortsiktig gjeld		14 530	10 679	
958	1 953	Sum gjeld		14 530	10 679	
2 707 087	2 760 671	Sum egenkapital og gjeld		2 861 286	2 847 102	

Oslo, den 6.3.2024


Øystein Arnulf Landvik
Styreleder


Ole-Christian Hillestad
Styremedlem


Fabian Stang
Styremedlem



UNION Core Real Estate Fund AS

Kontantstrømoppstilling

Morselskap			Konsern	
2022	2023	Beløp i NOK 1000	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
114 593	(154 989)	<i>Ordinært resultat før skattekostnad</i>	(279 608)	(96 880)
-	-	Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	-	-
(382)	(6)	Betalbar skatt	(6)	(382)
-	231 248	Nedskrivninger	-	-
-	-	Verdiendring eiendom	389 419	195 861
-	-	Endring i kundefordringer	1 679	(635)
(147)	18	Endring i leverandørgjeld	5 745	331
1 825	836	Endring av andre tidsavgrensninger	(8 047)	4 390
115 890	77 106	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	109 182	102 686
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
-	180	Innbetalt ved salg av aksjer	-	-
-	-	Utbetalt ved kjøp av varige driftsmidler	(345 385)	(213 785)
(220 408)	(295 004)	Utbetalt lån til datterselskaper	-	-
(220 408)	(294 824)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(345 385)	(213 785)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
-	-	Utdeling utbytte	-	-
98 154	205 596	Innbetalt innskudd fra stille interessenter	205 596	98 154
1 219	1 982	Innbetalt ved stiftelse og kapitalutvidelser	1 981	1 220
99 373	207 578	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	207 577	99 374
(5 146)	(10 140)	Netto likviditetsendring gjennom året	(28 627)	(11 725)
16 583	11 438	Beholdning av kontanter inngående balanse	40 638	52 362
11 438	1 298	BEHOLDNING AV KONTANTER 31.12	12 012	40 638



UNION Core Real Estate Fund AS
Noter 2023
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

Datterselskaper 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.

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 deltakers andel av resultatet i det indre selskapet disponeres mot resultatet.

Inntektsføring

Leieinntekter oppjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.
Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de oppjenes.
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 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.

Forordringer

Kundefordringer og andre forordringer 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 urimelige kostnader eller overdrøven innsats. Forventet tap på kundefordringer estimeres ved bruk av en avsetningsmatrise basert på konsernets historiske tap, justert for forhold som er spesifikk 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 inngår 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 en verdsettelse av en kvalifisert uavhengig part og som har lang erfaring med området og typen eiendom som blir verdsatt. Verdsattelsen er utarbeidet basert på neddiskontert totalt netto leieinntekt med avkastningskrav som reflekterer risikoen ved netto kontantstrømmet.

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 skattekuserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er ullignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttgjort. 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 all 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 2023
 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-fordrings nr. 231/2013 av 19. desember 2012 supplement til direktiv 2011/61/EU fastsetter detaljerte visse krav til informasjon i årsrapporten, opplysninger til investorer og rapportering til kompetente myndigheter.

Se noté 13 for mer informasjon i denne sammenhengen.

Note 1 Virksomhetsområde

Selskapets og konsernets virksomhet er kjøp, utleie, forvaltning og salg av fast eiendom. All virksomhet i 2023 har foregått i Norge. Konsernregnskapet kan fås utlevert på selskapets forretningskontor, Bolette Brygge 1, 0252 Oslo.

Note 2 Kjøp eiendom

I 2023 er følgende kjøp av eiendommer / eiendomsselskaper gjennomført.

Selskap / eiendom	Hendelse	Sted	Tidspunkt
Kirkegaten 17 Holding AS	Kjøpt	Oslo	18.12.2023

Note 3 Spesifikasjon av resultatposter

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Finansinntekt				
Renteinntekter	522	257	2 042	618
Renteinntekter fra konsernselskap	125 319	122 021	-	-
Annens finansinntekt	-	-	-	-
Sum finansinntekt	125 842	122 278	2 042	618
Finanskostnad				
Rentekostnader	-	1	435	180
Annens finanskostnad	43 431	-	-	-
Sum finanskostnad	43 431	1	435	180

Morselskapet har skrevet ned verdien av fordringen med MNOK 43 i 2023.

Note 4 Spesifikasjon av balanseposter

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Langsiktige fordringer på konsernselskap	2 759 155	2 454 151	-	-
Spesifikasjon av kortsiktig gjeld				
Gjeld til selskap i samme konsern	-	-	-	-
Leverandørgjeld	20	2	8 778	3 033
Betalbar skatt	265	6	265	6
Skyldige offentlige avgifter og skatt	-	-	-	-
Avsatt utbytte	1 108	950	1 108	950
Annens kortsiktig gjeld/andre påløpne kostnader	560	-	4 380	6 689
Sum kortsiktig gjeld	1 953	958	14 530	10 679

Morselskapet har skrevet ned verdien av fordringen med MNOK 43 i 2023.

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	
	2023	2022
Anskaffelseskost 1.1	2 679 504	2 446 501
Akkumulert verdiendring eiendom 1.1	115 391	311 252
Tilgang kjøpte driftsmidler	324 051	215 459
Påkostning eiendommer	21 334	17 545
Årets verdiendring eiendom	-389 419	-195 861
Åv gang solgte driftsmidler	-	-
Sum virkelig verdi 31.12	2 750 862	2 794 895



UNION Core Real Estate Fund AS
Noter 2023
Beløp i hele 1000

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 verdiforvaltingen. Følgende hovedelementer er brukt i verdsettelsen.

Yield (%) (gjennomsnitt)	6,00 %
Inflasjon (%)	2,00 %
Nåværende ledige lokaler (gjennomsnitt)	4,23 %

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, sluttedel eller lignende.

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Kostnadsført honorar til revisor (ekskl. mva)				
Lovpålagt revisjon	226	198	1 138	792
Andre attestasjonsjenester	369	314	702	510
Sum kostnadsført	596	512	1 840	1 302

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 26 917 243 aksjer à pålydende kr. 0,1 pr. aksje totalt kr. 2 691 724,3. Alle aksjer gir lik stemmerett.

Aksjonærer pr. 31.12.2023	Aksjer	Eierandel
Pensjonsordningen for Apotekvirksomhet	5 782 800	21,48 %
Formuesforvaltning Private Markets PLC	2 623 959	9,75 %
Trondheim Kommunale Pensjonskasse	2 193 840	8,15 %
Arendal Kommunale Pensjonskasse	1 878 763	6,98 %
Union Core Real Estate Fund AS	1 498 386	5,57 %
Norske Shells Pensjonskasse	1 471 316	5,47 %
Sandnes Kommunale Pensjonskasse	1 440 304	5,35 %
Skien Kommunale Pensjonskasse	1 721 825	6,40 %
Kristiansand Kommunale Pensjonskasse	1 716 785	6,38 %
Union Core 30 AS	1 414 951	5,26 %
Asker Kommunale Pensjonskasse	886 520	3,29 %
Bodø Kommunale Pensjonskasse	769 731	2,86 %
Sykehjelp- og pensjonsordningen for leger	758 461	2,82 %
Freunde Skadeforsikring AS	735 425	2,73 %
Viken Pensjonskasse	636 844	2,37 %
Aker Pensjonskasse	575 251	2,14 %
Freunde Livsforsikring AS	367 712	1,37 %
Norwegian Hull Club	315 659	1,17 %
Elverum Kommunale Pensjonskasse	128 711	0,48 %
Sum	26 917 243	100 %

Styrets leder og øvrige styremedlemmer eier ikke aksjer i selskapet.

Note 8 Egenkapitalbevegelse

Konsern	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Ikke registrert kapitalforhøyelse	Stille interesse-innskudd	Annen stille egenkapital	Annen egenkapital/ Utdikket tap	Sum
Egenkapital 1.1	2 489	(150)	20 080	2 010	2 414 571	392 450	4 978	2 836 427
1) Kapitalforhøyelse 20.12.22 - reg	179	-	1 831	(2 010)	-	-	-	-
2) Kapitalforhøyelse 31.01.23	6	-	65	-	6 981	-	-	7 052
3) Kapitalforhøyelse 31.05.23	6	-	62	-	6 673	-	-	6 740
4) Kapitalforhøyelse 10.10.23	6	-	60	-	6 479	-	-	6 545
5) Kapitalforhøyelse 4.12.23	7	-	65	-	7 042	-	-	7 113
Vedlagt, ikke registrert kapitalforhøyelse	-	-	-	2 850	282 112	-	-	284 962
Årets totalt resultat	-	-	-	-	-	(195 272)	(1 972)	(197 245)
Foreslått utbytte	-	-	-1 108	-	-	-	-	(1 108)
Utbetalt utbytte utover avsatt	-	-	(35)	-	0	-	-	(35)
Utbytte Stille interesseinnskudd	-	-	-	-	(103 691)	-	-	(103 691)
Egenkapital 31.12	2 692	(150)	21 019	2 850	2 620 167	197 172	3 006	2 846 754



UNION Core Real Estate Fund AS

Noter 2023

Belep i hele 1000

Morselskap	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Ikke registrert kapitalforhøyelse	Stille interesseinnskudd	Annen stille egenkapital	Annen egenkapital/ Udekket tap	Sum
Egenkapital 1.1	2 489	(150)	19 789	2 010	2 414 571	263 820	3 600	2 706 129
1) Kapitalforhøyelse 20.12.22 - reg	179	-	1 831	(2 010)	-	-	-	-
2) Kapitalforhøyelse 31.01.23	6	-	65	-	6 981	-	-	7 052
3) Kapitalforhøyelse 31.05.23	6	-	62	-	6 673	-	-	6 740
4) Kapitalforhøyelse 10.10.23	6	-	60	-	6 479	-	-	6 545
5) Kapitalforhøyelse 4.12.23	7	-	65	-	7 042	-	-	7 113
Vedtatt, ikke registrert kapitalforhø	-	-	-	2 850	282 112	-	-	284 962
Åreis resultat	-	-	-	-	-	(153 440)	(1 550)	(154 989)
Foreslått utbytte	-	-	(1 108)	-	-	-	-	(1 108)
Utbetalt utbytte utover avsatt	-	-	(35)	-	-	-	-	(35)
Utbytte Stille interesseinnskudd	-	-	-	-	(103 691)	-	-	(103 691)
Egenkapital 31.12	2 692	150	20 728	2 850	2 620 167	110 381	2 050	2 758 718

Note 9 Aksjer og andeler i datterselskaper

Konsoliderte datterselskaper	Eier-/ Stemmeandel	Forretningskontor	Balansført verdi i mor	Egenkapital	Resultat
Union Core Real Estate Fund Holding AS	100 %	Oslo	0	-81 596	-251 337
Sum aksjer i datterselskaper			0		

Morselskapet har skrevet ned verdien av aksjene til kr 0 i 2023.
UNION Core Real Estate Fund AS eier indirekte følgende selskaper:

Konsoliderte datterdatterselskaper	Eier-/ Stemmeandel	Forretningskontor	Egenkapital	Resultat
Grev Wedeles plass 7 AS	100 %	Oslo	4 306	832
Hans Børums vei 30 AS	100 %	Oslo	48 534	7 560
Forum Pluss AS	100 %	Oslo	4 797	-1 662
Granåsen Utvikling AS	100 %	Oslo	5 380	2 022
Blådalen 39 AS	100 %	Oslo	563	1 112
Karl Johansgate 13 Eiendom AS	100 %	Oslo	2 980	818
Stortorvet 5 AS	100 %	Oslo	10 847	7 125
Fysstikkalleen 19 AS	100 %	Oslo	604	-1 410
Kleivbakken 9 AS	100 %	Oslo	659	-1 355
Sandefjord Helsepark Eiendom AS	100 %	Oslo	17 457	1 832
Sandvika Kontorbygg 1 AS	100 %	Oslo	54 689	5 170
Sandvika Business Center AS	100 %	Oslo	62 716	382
Akersgaten 1-5 AS	100 %	Oslo	3 017	1 533
Nedre Holmegate 30-34 AS	100 %	Oslo	35 994	2 887
Kniksens Plass 1-3 AS	100 %	Oslo	24 111	951
Kirkegaten 17 Holding AS	100 %	Oslo	2 470	-1 618
Kirkegaten 17 Invest AS	100 %	Oslo	45 544	4 697

Note 10 Skatter

Avstemning mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt	Morselskap	
	2023	2022
Resultat før skatter	(154 725)	114 599
Endring i midlertidige forskjeller	-	-
Permanente forskjeller	155 928	(114 569)
Mottatt / avgitt konsernbidrag	-	-
Skattepliktig inntekt / (underskudd)	1 204	29

Skatter i resultatregnskapet består av følgende	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Årets betalbar skatt	265	6	265	6
Årets resultatføre endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-	-	(82 628)	(48 869)
Sum årets skatter inntekt / (kostnad)	265	6	(82 363)	(48 863)

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.



UNION Core Real Estate Fund AS
Noter 2023
Beløp i hele 1000

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller som gir grunnlag for innregning av utsatt skatt i balansen	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Skatteøkende midlertidige forskjeller:				
Avsatt tap	-	-	-309	-
Investeringseiendom	-	-	-195 050	173 034
Avskåret rentefradrag til fremføring	-	-	(2 383)	(2 383)
Gevinst- og tapskonto	-	-	220	1 837
Netto midlertidige forskjeller som gir grunnlag for utsatt skatt	-	-	-197 523	172 488
Skattereduserende midlertidige forskjeller:				
Underskudd til fremføring	-	-	(184 439)	(178 870)
Investeringseiendom	-	-	-	-
Sum skattereduserende midlertidige forskjeller	-	-	(184 439)	(178 870)
Neto midlertidige forskjeller etter utligning av forskjeller som kan utlignes:				
Skatteøkende midlertidige forskjeller	-	-	(197 523)	172 488
Skattereduserende midlertidige forskjeller	-	-	(184 439)	(178 870)
Netto midlertidige forskjeller som gir grunnlag for innregning av utsatt skatt	-	-	(381 961)	(6 382)
Utsatt skatt av midlertidige forskjeller etter utligning av forskjeller som kan utlignes:				
Utsatt skatteforpliktelse av skatteøkende midlertidige forskjeller (22 %)	-	-	(43 455)	37 947
Utsatt skattefordel av skattereduserende midlertidige forskjeller (22 %)	-	-	(40 577)	(39 351)
Netto innregnet utsatt skatt (-utsatt skattefordel)	-	-	(84 032)	(1 404)

Konsernet har total mnok 184 MNOK i underskudd til fremføring per 31. desember 2023.

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, kreditrisiko 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.

Kreditrisiko

Risiko for tap som følge av motparters manglende betalings-/oppgjørsevne, i hovedsak motpartersisiko på leietagere. Fondet søker å redusere motpartersisiko på leietagere gjennom betydelig andel statlige og kommunale leietagere, og ved å etablere sikkerhet i form av depositum og bankgaranti for ikke-offentlige leietagere. Fondet er også eksponert for kreditrisiko gjennom innskudd i bank. Med større forretningsbanker som motparter opplever kreditrisikoen som begrenset. Per 31. desember 2023 har konsernet kundefordringer på TNOK 592,1. 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.

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.

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 2023 mottok de ansatte i forvaltningsselskapene totalt MNOK 33,501 som godtgjørelse (inkludert fast og variabel godtgjørelse). Ledelsen i forvaltningsselskapene mottok totalt MNOK 4,200 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 2023-årsregnskapet.



UNION Core Real Estate Fund AS
Noter 2023
Beløp i hele 1000

Årsrapport, opplysninger til investorer og rammer 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	
	2023	2022	2023	2022
Revisjonshonorar	226 293	198 170	911 618	593 705
Forvaltningshonorar	3 879 942	6 254 100	11 740 001	8 516 160
Andre honorarer	1 163 251	854 292	10 627 587	4 973 815
Andre driftskostnader	258 342	210 574	13 132 892	8 835 845
Sum andre driftskostnader	5 527 827	7 517 136	36 412 098	22 919 525