



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: UNION INVESTORSERVICE AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 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		3 115 688	2 123 267
Sum kostnader		3 115 688	2 123 267
Driftsresultat		-3 115 688	-2 123 267
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	50 875 110	26 105 556
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2, 3	51 401 795	53 267 300
Annen renteinntekt	2	110 886	43 773
Annen finansinntekt	2		
Sum finansinntekter		102 387 791	79 416 629
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	2	230 376 081	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2, 3	125 319 172	122 008 759
Annen rentekostnad	2		
Annen finanskostnad	2	1 090	51 033
Sum finanskostnader		355 696 343	122 059 792
Netto finans		-253 308 552	-42 643 163
Ordinært resultat før skattekostnad		-256 424 240	-44 766 430
Skattekostnad på resultat	4	-5 087 555	-9 569 764
Ordinært resultat etter skattekostnad		-251 336 685	-35 196 666
Årsresultat	5	-251 336 685	-35 196 666
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-251 336 685	-35 196 666
Totalresultat		-251 336 685	-35 196 666
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-251 336 685	-35 196 666
Sum overføringer og disponeringer		-251 336 685	-35 196 666



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	26 295 971	21 208 416
Sum immaterielle eiendeler		26 295 971	21 208 416
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	1 502 953 246	1 560 633 663
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	3	1 157 994 385	1 033 061 289
Sum finansielle anleggsmidler		2 660 947 631	2 593 694 951
Sum anleggsmidler		2 687 243 602	2 614 903 367
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	3	51 980 294	27 377 875
Sum fordringer		51 980 294	27 377 875
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		941 135	871 555
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		941 135	871 555
Sum omløpsmidler		52 921 429	28 249 431
SUM EIENDELER		2 740 165 031	2 643 152 798

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	30 000	30 000
Overkurs	5	230 210 000	230 210 000
Annen innskutt egenkapital	5	-33 420	-33 420
Sum innskutt egenkapital		230 206 580	230 206 580
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-311 802 604	-60 465 919
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		-311 802 604	-60 465 919
Sum egenkapital		-81 596 024	169 740 661
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	2 806 076 943	2 464 068 237
Sum annen langsiktig gjeld		2 806 076 943	2 464 068 237
Sum langsiktig gjeld		2 806 076 943	2 464 068 237
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 400 000	843 900
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	3	9 500 000	8 500 000
Annen kortsiktig gjeld		784 112	
Sum kortsiktig gjeld		15 684 112	9 343 900
Sum gjeld		2 821 761 055	2 473 412 137
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 740 165 031	2 643 152 798



Årsregnskap 2023

Union Core Real Estate Fund Holding AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 920 665 136



Årsberetning for regnskapsåret 2023

Union Core Real Estate Fund Holding AS

VIRKSOMHETENS ART OG TILHOLDSTED

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

Selskapet har sitt hovedkontor på Bolette brygge 1 i Oslo.

EIENDOMSKONSERNET

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

ØKONOMI

Selskapet hadde i 2023 et overskudd på NOK -251 336 685. Driftsresultatet for selskapet var på NOK -3 115 688 for 2023 sammenlignet med NOK -2 123 267 i 2022.

Totalkapitalen var ved utgangen av året på NOK 2 740 165 031 sammenlignet med NOK 2 643 152 798 pr 31.12.2022. Egenkapitalandelen per 31.12.2023 var -2,98 % sammenlignet med 6,42 % pr 31.12.2022.

Selskapets overskudd utgjør NOK -251 336 685 og er disponert som følger:

Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	NOK -251 336 685
Sum overføringer	NOK -251 336 685

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap, balanse og kontantstrømpoppstilling, med tilhørende noter, et riktig uttrykk for selskapets stilling og resultatet av virksomheten for regnskapsåret 2023. Styret foreslår at det fremlagte regnskap fastsettes som selskapets resultatregnskap og balanse for 2023.

REDEGJØRELSE FOR FORTSATT DRIFT

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

ARBEIDSMILJØ

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2023.

LIKESTILLING

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

MILJØRAPPORTERING

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

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

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

MARKED OG FREMTIDSUTSIKTER

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.



FINANSIELL RISIKO

Markedsrisiko

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

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

Kreditrisiko

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

Likviditetsrisiko

Styret anser likviditetssituasjonen som tilfredsstillende.

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

ANDRE FORHOLD

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

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

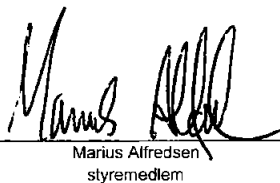
Åpenhetsloven trådte i kraft 1. juli 2022, og skal fremme virksomheters respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, samt sikre allmenheten tilgang på informasjon. Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger jfr. åpenhetsloven §5 vil er gjort tilgjengelig på virksomhetens hjemmeside - <https://union.no/>.

Oslo - 6.3.2024

Styret i Union Core Real Estate Fund Holding AS



Øystein Arnulf Landvik
styreleder



Marius Alfredsen
styremedlem



Anders Gunestad Pedersen
styremedlem



Resultatregnskap Union Core Real Estate Fund Holding AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2023	2022
Annen driftskostnad		3 115 688	2 123 267
Sum driftskostnader		3 115 688	2 123 267
Driftsresultat		-3 115 688	-2 123 267
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap	2	50 875 110	26 105 556
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2, 3	51 401 795	53 267 300
Annen renteinntekt	2	110 886	43 773
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	2	230 376 081	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2, 3	125 319 172	122 008 759
Annen finanskostnad	2	1 090	51 033
Resultat av finansposter		-253 308 552	-42 643 163
Resultat før skattekostnad		-256 424 240	-44 766 430
Skattekostnad på resultat	4	5 087 555	9 569 764
Resultat		-251 336 685	-35 196 666
Årsresultat	5	-251 336 685	-35 196 666
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		-251 336 685	-35 196 666
Sum overføringer		-251 336 685	-35 196 666




Balanse
Union Core Real Estate Fund Holding AS

EIENDELER	NOTE	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	26 295 971	21 208 416
Sum immaterielle eiendeler		26 295 971	21 208 416
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	6	1 502 953 246	1 560 633 663
Lån til foretak i samme konsern	3	1 157 994 385	1 033 061 289
Sum finansielle anleggsmidler		2 660 947 631	2 593 694 951
Sum anleggsmidler		2 687 243 602	2 614 903 367
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Konsernfordringer	3	51 980 294	27 377 875
Sum fordringer		51 980 294	27 377 875
Bankinnskudd, kontanter o.l.		941 135	871 555
Sum omløpsmidler		52 921 429	28 249 431
Sum eiendeler		2 740 165 031	2 643 152 798

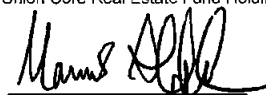


Balanse
Union Core Real Estate Fund Holding AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 7	30 000	30 000
Overkurs	5	230 210 000	230 210 000
Annen innskutt egenkapital	5	-33 420	-33 420
Sum innskutt egenkapital		230 206 580	230 206 580
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	-311 802 604	-60 465 919
Sum opptjent egenkapital		-311 802 604	-60 465 919
Sum egenkapital		-81 596 024	169 740 661
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	3	2 806 076 943	2 464 068 237
Sum annen langsiktig gjeld		2 806 076 943	2 464 068 237
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 400 000	843 900
Konserngjeld	3	9 500 000	8 500 000
Annen kortsiktig gjeld		784 112	0
Sum kortsiktig gjeld		15 684 112	9 343 900
Sum gjeld		2 821 761 055	2 473 412 137
Sum egenkapital og gjeld		2 740 165 031	2 643 152 798


Svein Amulf Landvik
styreleder

Oslo - 6 3 2024
Styret i Union Core Real Estate Fund Holding AS


Marius Allredsen
styremedlem


Anders Gunnestad Pedersen
styremedlem



Indirekte kontantstrøm Union Core Real Estate Fund Holding AS

	NOTE	2023	2022
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		-256 424 240	-44 766 430
Innteksført konsernbidrag fra datterselskap		-50 875 110	-26 105 556
Nedskrivning anleggsmidler		230 376 081	0
Endring i leverandørgjeld		4 556 100	831 400
Ut (-) / inntbetalinger (+) i konsernmellomværende		-96 555 221	208 678 601
Endring i andre tidsavgrensningsposter		5 806 795	1 402 516
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-163 115 595	140 040 531
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		-163 185 175	142 976 524
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		163 185 175	-142 976 524
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		0	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		69 580	-2 935 993
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		871 555	3 807 549
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		941 135	871 556



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk

FINANSINNTEKTER

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de oppjenes

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt figningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

KLASSIFISERING AV BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet. Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

DATTERSELSKAP OG TILKNYTTET SELSKAP

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av oppjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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

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

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

Note 2 Finansinntekter og finanskostnader

FINANSINNTEKTER	2023	2022
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	51 401 795	53 267 300
Annen renteinntekt	110 888	43 773
Inntekt på investering i datterselskap	50 875 110	26 105 556
Sum finansinntekter	102 387 791	79 416 629

FINANSKOSTNADER	2023	2022
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	125 319 172	122 008 759
Annen rentekostnad	584	0
Annen finanskostnad	230 376 587	48 493
Sum finanskostnader	355 696 343	122 057 252



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

	KORTSIKTIGE FORDRINGER INKL. ÅRETS MOTTATTE KONSERNBIDRAG		LANGSIKTIGE FORDRINGER	
	2023	2022	2023	2022
Grev Wedelsplass 7 AS	0	0	80 155 469	80 848 905
Hans Burums Vei 30 AS	12 710 620	8 601 242	9 346 517	13 885 342
Forum Pluss AS	0	0	122 616 846	124 799 764
Granåsen Utvikling AS	4 669 347	2 392 496	36 411 106	41 539 495
Blådalen 39 AS	4 927 090	2 278 087	39 744 623	46 798 392
Karl Johans Gate 13 Eiendom AS	3 600 806	0	48 700 765	55 565 845
Stortorvet 5 AS	11 012 767	7 860 316	0	127 525
Sandefjord Helsepark Eiendom AS	7 063 731	515 893	88 551 452	94 507 371
Kleivbakken 9 AS	0	0	86 955 675	91 494 760
Sandvika Kontorbygg I AS	0	0	71 512 192	68 005 055
Sandvika Business Center AS	0	0	141 322 657	150 043 593
Fyrstikkalléen 19 AS	0	0	75 151 015	78 216 434
Union Core 30 AS	0	0	0	0
Akersgaten 1-5 AS	0	0	96 173 053	100 241 595
Nedre Holmegate 30-34 AS	5 602 042	4 457 522	21 590 866	22 987 213
Kniksens Plass 1-3 AS	1 288 707	1 272 319	74 039 505	64 000 000
Kirkegaten 17 Holding AS	1 105 184	0	97 387 303	0
Kirkegaten 17 Invest AS	0	0	68 335 342	0
Sum	51 980 294	27 377 875	1 157 994 385	1 033 061 289

	KORTSIKTIG GJELD INKL. ÅRETS AVGITTE KONSERNBIDRAG		LANGSIKTIG GJELD	
	2023	2022	2023	2022
Union Core Real Estate Fund AS	0	0	2 801 467 949	2 464 068 237
Stortorvet 5 AS	0	0	4 608 995	0
Kleivbakken 9 AS	1 500 000	2 500 000	0	0
Fyrstikkalléen 19 AS	1 000 000	2 000 000	0	0
Nedre Holmegate 30-34 AS	3 000 000	0	0	0
Granåsen Utvikling AS	2 000 000	2 000 000	0	0
Blådalen 39 AS	2 000 000	2 000 000	0	0
Sum	9 500 000	8 500 000	2 806 076 943	2 464 068 237

Langsiktige lån i konsernet renteberegnes etter NIBOR 3 mnd + 1% margin. Betaling av renter, nedbetaling og innfrielse gjøres løpende når lånetakers likviditet tilsier at det er forsvarlig.

Kostnadsførte renter tilknyttet lån fra konsernselskap utgjør NOK 125 319 172 i 2023. Inntektsførte renter tilknyttet lån til datterselskap utgjør NOK 51 401 795 i 2023.

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

Note 4 Skatt

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

	2023	2022	ENDRING
Akkumulert fremførbart underskudd	-119 527 139	-96 401 892	23 125 248
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-119 527 139	-96 401 892	23 125 248
Utsatt skattefordel (22 %)	-26 295 971	-21 208 416	5 087 555
ÅRETS SKATTEKOSTNAD	2023	2022	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	-256 424 240	-44 766 430	
Permanente forskjeller	232 193 808	1 267 500	
Mottatt konsernbidrag	1 105 184	0	
Skattepliktig inntekt	-23 125 248	-43 498 929	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skattefordel	-5 087 555	-9 569 764	
Skattekostnad ordinært resultat	-5 087 555	-9 569 764	



Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-11 435 665	-5 743 222
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	11 435 665	5 743 222
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Note 5 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	INNSKUTT ANNEN EGENKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2023	30 000	230 210 000	-33 420	-60 465 919	169 740 661
Årets resultat	0	0	0	-251 336 685	-251 336 685
Egenkapital 31.12.2023	30 000	230 210 000	-33 420	-311 802 604	-81 596 024

Endrede markedsforhold i 2023 har medført betydelige nedskrivninger av bokførte verdier med påfølgende tap av bokført egenkapital. Eier garanterer for videre drift og styret har iverksatt tiltak for å sikre positiv egenkapital i innværende regnskapsperiode.



Note 6 Langsiktige investeringer i datterselskap

	FORRETNINGS KONTOR	EIERANDEL/ STEMMEANDEL	EGENKAPITAL SISTE ÅR (100%)	RESULTAT SISTE ÅR (100%)	BOKFØRT VERDI
DATTERSELSKAP					
Grev Wedelsplass 7 AS	Oslo	100%	4 305 696	832 263	94 035 673
Hans Burums Vei 30 AS	Oslo	100%	48 534 236	7 560 124	188 046 411
Forum Pluss AS	Oslo	100%	4 797 254	-1 662 392	2 987 541
Granåsen Utvikling AS	Oslo	100%	5 380 315	2 021 859	58 697 031
Blådalen 39 AS	Oslo	100%	562 754	1 112 309	58 562 835
Karl Johans Gate 13 Eiendom AS	Oslo	100%	2 980 090	818 241	162 622 421
Stortorvet 5 AS	Oslo	100%	10 847 191	7 124 995	251 325 660
Sandefjord Helsepark Eiendom AS	Oslo	100%	17 457 352	1 831 851	76 177 164
Kleivbakken 9 AS	Oslo	100%	659 156	-1 355 467	1 500 000
Sandvika Kontorbygg I AS	Oslo	100%	54 689 153	5 169 739	85 781 089
Fyrstikkalléen 19 AS	Oslo	100%	604 113	-1 410 063	1 000 000
Akersgaten 1-5 AS	Oslo	100%	3 016 832	1 533 156	143 533 526
Nedre Holmegate 30-34 AS	Oslo	100%	35 993 800	2 887 006	110 021 948
Kniksens Plass 1-3 AS	Oslo	100%	24 110 914	951 019	106 416 230
Kirkegaten 17 Holding AS	Oslo	100%	2 469 581	-1 618 237	162 245 717
Sum			216 408 437	25 796 403	1 502 953 246

Bokført verdi aksjer er vurdert til laveste verdis prinsipp. Totale nedskrivninger er på kr 230 376 081.

Følgende kjøp og salg av eiendommer / eiendomsselskaper er gjennomført i 2023:

SELSKAP / EIENDOM	KJØP / SALG	TIDSPUNKT
Kirkegaten 17 Holding AS	Kjøpt	15. desember 2023

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 30 000 består av 1 000 aksjer à kr. 30.

Alle aksjer er eid av konsernspiss Union Core Real Estate Fund AS med forretningsadresse v/UNION Gruppen AS Bolette brygge 1, 0252 OSLO. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Union Core Real Estate Fund Holding AS fås utlevert.



Til generalforsamlingen i Union Core Real Estate Fund Holding 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 Holding AS som viser et underskudd på NOK 251 336 685. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen 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.

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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som

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 Dokumentnøkkel: MPOIP-SXNP6-DOXL2-BHLA0-4A7KK-K60CO



Revisors beretning 2023 for Union Core Real Estate Fund Holding AS



den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 6. mars 2024
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MFP0IP-SXNP6-D0XL2-BHLA0-4A7KK-K60CO



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 18:53:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MPOIP-SXNP6-DOXL2-BHLA0-4A7KK-K60CO

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>