



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Marius Alfredsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 08.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		7 680 000	4 904 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 680 000</b>	<b>4 904 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 680 000</b>	<b>-4 904 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		122 278 000	77 517 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>122 278 000</b>	<b>77 517 000</b>
Annen finanskostnad		-1 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-1 000</b>	
<b>Netto finans</b>	3	<b>122 279 000</b>	<b>77 517 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>114 599 000</b>	<b>72 613 000</b>
Skattekostnad	10	6 000	382 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>114 593 000</b>	<b>72 231 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>114 593 000</b>	<b>72 231 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til(+)/fra(-) overkurs		-950 000	-830 000
Foreslått utbytte		950 000	830 000
Overføring til(+)/fra(-) annen egenkapital		1 140 000	345 000
Overføring til(+)/fra(-) stille egenkapital		113 453 000	71 887 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	8	<b>114 593 000</b>	<b>72 232 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	9	231 248 000	231 248 000
Lån til foretak i samme konsern	4	2 464 151 000	2 243 743 000
Investering i aksjer og andeler		180 000	180 000
Andre langsiktige fordringer		49 000	49 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 695 628 000</b>	<b>2 475 220 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 695 628 000</b>	<b>2 475 220 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		18 000	0
Andre kortsiktige fordringer		2 000	1 130 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>20 000</b>	<b>1 130 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		11 438 000	16 583 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>11 438 000</b>	<b>16 583 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 458 000</b>	<b>17 713 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 707 086 000</b>	<b>2 492 933 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	2 489 000	2 342 000
Innskudd stille interessenter		2 414 571 000	2 270 434 000



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Beholdning av egne aksjer		-150 000	0
Overkurs		19 789 000	20 577 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse		2 010 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 438 709 000</b>	<b>2 293 353 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen stille egenkapital		263 820 000	197 272 000
Annen egenkapital		3 600 000	835 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>267 420 000</b>	<b>198 107 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 706 129 000</b>	<b>2 491 460 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 000	148 000
Betalbar skatt		6 000	382 000
Utbytte		950 000	830 000
Annen kortsiktig gjeld	4	0	114 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>958 000</b>	<b>1 474 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>958 000</b>	<b>1 474 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 707 087 000</b>	<b>2 492 934 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		128 823 000	109 746 000
Annen driftsinntekt		156 000	3 165 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>128 979 000</b>	<b>112 911 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		30 437 000	26 757 000
Verdiendring eiendom	5	195 861 000	-178 533 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>226 298 000</b>	<b>-151 776 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-97 319 000</b>	<b>264 687 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		618 000	43 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>618 000</b>	<b>43 000</b>
Annen finanskostnad		180 000	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>180 000</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>	3	<b>438 000</b>	<b>43 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-96 881 000</b>	<b>264 730 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-48 863 000	31 346 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-48 018 000</b>	<b>233 384 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-48 018 000</b>	<b>233 384 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	10	1 404 000	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 404 000</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investerings eiendom	5	2 794 895 000	2 776 030 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 794 895 000</b>	<b>2 776 030 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i aksjer og andeler		180 000	298 000
Andre langsiktige fordringer		4 252 000	5 121 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>4 432 000</b>	<b>5 419 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 800 731 000</b>	<b>2 781 449 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 271 000	1 636 000
Andre kortsiktige fordringer		4 866 000	5 578 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 137 000</b>	<b>7 214 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		39 234 000	52 362 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>39 234 000</b>	<b>52 362 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>46 371 000</b>	<b>59 576 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 847 102 000</b>	<b>2 841 025 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	2 489 000	2 342 000
Inskudd stille interessenter		2 414 571 000	2 270 434 000
Beholdning av egne aksjer		-150 000	
Overkurs		20 080 000	20 867 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse		2 010 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 439 000 000</b>	<b>2 293 643 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen stille egenkapital		392 444 000	486 879 000
Annen egenkapital		4 978 000	3 839 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>397 422 000</b>	<b>490 718 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 836 422 000</b>	<b>2 784 361 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt			48 869 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>48 869 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>48 869 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	4	3 033 000	2 702 000
Betalbar skatt	10	6 000	382 000
Utbytte		950 000	830 000
Annen kortsiktig gjeld	4	6 689 000	3 880 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 678 000</b>	<b>7 794 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 678 000</b>	<b>56 663 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 847 100 000</b>	<b>2 841 024 000</b>



Til generalforsamlingen i UNION Core Real Estate Fund AS

**RSM Norge AS**

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vikka, 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)

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for UNION Core Real Estate Fund AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 114 593 000 og et underskudd i konsernregnskapet på NOK 48 017 000. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 2022 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 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

## THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

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.



Revisors beretning 2022 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 rettvisende bilde, i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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. 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, 8. mars 2023

RSM Norge AS

Per-Herman Lie

Statsautorisert revisor



## UNION CORE REAL ESTATE FUND AS ÅRSBERETNING FOR 2022

### **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 Eiendomskapital Core AS, som er godkjent som forvalter av alternative investeringsfond av Finanstilsynet.

Fondet hadde pr 31.12.2022 gjort 14 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 og Kniksens Plass 1-3 i Bergen.

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

### **Status og resultat**

Pr 31.12.2022 var det utstedt 26 675 759 aksjer i selskapet.

Selskapet fikk i 2022 et driftsresultat på kr -7 679 676, konsernet fikk et driftsresultat på kr 98 542 702. Sammenlignbare tall for 2021 er kr -4 904 073 for selskapet og kr 86 154 441 for konsernet.

Resultat før skatt per 31.12.2022 ble kr 114 598 650 for morselskapet, og for konsernet ble resultat før skatt kr -96 879 543. I 2021 var resultat før skatt kr 72 613 386 i morselskapet og kr 264 730 093 for konsernet.

Driftsinntektene for konsernet var kr 128 979 363 pr. 31.12.2022.



Styret i UNION Core Real Estate Fund AS foreslår at årets positive resultat i morselskapet på kr 114 592 511 disponeres som følger:

Overført til annen stille egenkapital	TNOK 113 453
Overført til annen egenkapital	TNOK 1 140
Overført fra overkurs	TNOK 950
Foreslått utbytte	TNOK 950

Selskapets likvide midler er plassert i bank og vurderes å ha lav risiko. Per 31.12.2022 hadde morselskapet en bankbeholdning på kr 11 437 539, tilsvarende tall for konsernet var kr 39 233 887.

Morselskapets total kapital pr. 31.12.2022 var på kr 2 707 086 987. Av dette var 0 prosent langsiktig gjeld og 0,04 % prosent kortsiktig gjeld. Egenkapitalandelen var på 99,96 prosent.

Konsernets total kapital pr. 31.12.2022 var på kr 2 876 359 805. Av dette var 0 prosent langsiktig gjeld og 0,37 prosent kortsiktig gjeld. Egenkapitalandelen for konsernet var på 99,63 prosent.

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

Selskapets virksomhet er ikke av en slik karakter at det forurenser det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende virksomheter. Eventuelt avfall og utslipp som oppstår ved drift og bebygning blir behandlet etter gjeldende lover og regler. Fondet forvalter og utvikler næringseiendom. 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.

Det er besluttet at UNION Core Real Estate Fund fra markedsføring i 2022 skal klassifiseres 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**

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 innestående på bankkonto.

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

## **Fremtidig utvikling**

Fondets utsikter avhenger både av den generelle markedsutviklingen og av forhold relatert til de respektive eiendommene, og er således gjenstand for usikkerhet. 2022 har vært preget av signifikant økning i rentenivåene, hvilket har vært drevet frem av høye inflasjonsrater, krigen i Ukraina og forhøyet geopolitisk risiko. Disse forholdene representerer sammen med økning i kapitalkostnader fortsatt usikkerhet for utviklingen i eiendomsmarkedet. Samtidig fører blant annet høyere kapitalkostnad og økning i prisnivået til at det blir mer krevende å oppnå lønnsomhet i nybyggingsprosjekter, noe som er avhjelpende for markedsbalansen.

Ambisjonen er å øke kapitalbasen, slik at fondet kan oppnå en større grad av risikospredning på tvers av de underliggende investeringene. Tilfanget av eiendommer som tilfredsstillende investeringskriteriene vurderes fortsatt som adekvat og egnet til å bygge en portefølje i samsvar med fondets mål.


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 bli gjort tilgjengelig på virksomhetens hjemmeside - <https://union.no/> - innen 30. juni 2023.



  
Øystein A. Landvik  
Styrets leder

Oslo, 8. mars 2023

  
Fabian Stang  
Styremedlem

  
Ole-Christian Hillestad  
Styremedlem



Morselskapet		UNION Core Real Estate Fund AS		Konsern	
		Resultatregnskap			
2021	2022	Beløp i NOK 1000	Noter	2022	2021
<b>Driftsinntekter og driftskostnader:</b>					
<i>Driftsinntekter:</i>					
-	-	Leieinntekt		128 823	109 746
-	-	Annen driftsinntekt		156	3 165
-	-	Gevinst ved salg av aksjer		-	-
-	-	<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>128 979</b>	<b>112 911</b>
<i>Driftskostnader:</i>					
4 904	7 680	Annen driftskostnad		30 437	26 757
<b>4 904</b>	<b>7 680</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>30 437</b>	<b>26 757</b>
<b>-4 904</b>	<b>-7 680</b>	<b>Driftsresultat før verdiendring</b>		<b>98 543</b>	<b>86 154</b>
-	-	Verdiendring eiendom	6	-195 861	178 533
<b>-4 904</b>	<b>-7 680</b>	<b>Driftsresultat etter verdiendring</b>		<b>-97 318</b>	<b>264 688</b>
<i>Finansinntekter og finanskostnader:</i>					
77 517	122 278	Annen finansinntekt		618	43
-	-1	Annen finanskostnad		180	-
<b>77 517</b>	<b>122 278</b>	<b>Netto finansposter</b>	3	<b>439</b>	<b>43</b>
<b>72 613</b>	<b>114 599</b>	<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-96 880</b>	<b>264 730</b>
382	6	Skattekostnad	10	-48 863	31 346
<b>72 232</b>	<b>114 593</b>	<b>Arsresultat</b>		<b>-48 017</b>	<b>233 384</b>
<i>Disponering/dekning</i>					
71 887	113 453	Overført til/fra annen stille egenkapital			
345	1 140	Overført til/fra annen annen egenkapital			
-830	-950	Overført til/fra overkurs			
830	950	Foreslått utbytte			
-	-	Overført fra annen innskutt egenkapital			
<b>72 232</b>	<b>114 593</b>	<b>Sum</b>	8		
<b>Oppstilling over utvidet resultat 1.1-31.12</b>					
-	-	Netto andre inntekter og kostnader		-	-
<b>72 232</b>	<b>114 593</b>	<b>Årets totalresultat</b>		<b>-48 017</b>	<b>233 384</b>



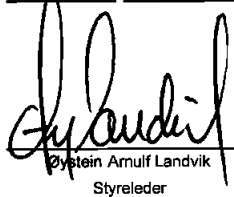
## UNION Core Real Estate Fund AS Balanse pr. 31 desember

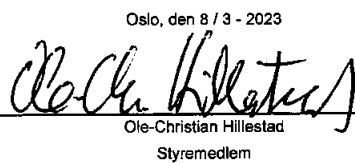
Morselskapet		Beløp i NOK 1000		Konsern	
2021	2022		Noter	2022	2021
		<b>Eiendeler</b>			
		<b>Anleggsmidler</b>			
		<b>Immaterielle eiendeler</b>			
-	-	Utsatt skattefordel	10	1 404	-
-	-	Sum immaterielle eiendeler		<b>1 404</b>	-
		<b>Varige driftsmidler</b>			
-	-	Investerings eiendom	5	2 794 895	2 776 030
-	-	Sum varige midler		<b>2 794 895</b>	<b>2 776 030</b>
		<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
2 243 743	2 464 151	Fordringer på konsernselskap	4	-	-
49	49	Andre langsiktige fordringer		4 252	5 121
231 248	231 248	Aksjer og andeler i datterselskaper	9	-	-
180	180	Investering i aksjer og andeler		180	298
<b>2 475 221</b>	<b>2 695 629</b>	Sum finansielle anleggsmidler		<b>4 432</b>	<b>5 419</b>
<b>2 475 221</b>	<b>2 695 629</b>	Sum anleggsmidler		<b>2 800 731</b>	<b>2 781 449</b>
		<b>Omløpsmidler</b>			
-	18	Kundefordringer		2 271	1 636
1 130	2	Andre kortsiktige fordringer		4 866	5 578
<b>1 130</b>	<b>20</b>	Sum fordringer		<b>7 137</b>	<b>7 214</b>
16 583	11 438	Bankinnskudd		39 234	52 362
<b>17 713</b>	<b>11 457</b>	Sum omløpsmidler		<b>46 371</b>	<b>59 576</b>
<b>2 492 934</b>	<b>2 707 087</b>	Sum eiendeler		<b>2 847 102</b>	<b>2 841 025</b>



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

Morselskapet		Beløp i NOK 1000		Konsernet	
2021	2022		Noter	2022	2021
<b>Egenkapital og gjeld</b>					
<b>Egenkapital</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
2 342	2 489	Aksjekapital	7	2 489	2 342
-	-150	Egne aksjer		-150	-
20 577	19 789	Overkurs		20 080	20 867
-	2 010	Ikke registrert kapitalforhøyelse		2 010	-
-	-	Annen innskutt kapital		-	-
2 270 434	2 414 571	Innskudd stille interessenter		2 414 571	2 270 434
<b>2 293 353</b>	<b>2 438 709</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 439 000</b>	<b>2 293 643</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>					
197 272	263 820	Annen stille egenkapital		392 444	486 879
835	3 600	Annen egenkapital		4 978	3 839
<b>198 107</b>	<b>267 420</b>	<b>Sum annen egenkapital</b>	8	<b>397 422</b>	<b>490 717</b>
-	-	Minoritet		-	-
<b>2 491 460</b>	<b>2 706 129</b>	<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 836 422</b>	<b>2 784 361</b>
<b>Gjeld</b>					
<b>Avsetning for forpliktelser</b>					
-	-	Utsatt skatt		-	48 869
-	-	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		-	<b>48 869</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
-	-	Gjeld til selskap i samme konsern		-	-
148	2	Leverandørgjeld	4	3 033	2 702
382	6	Betalbar skatt	10	6	382
-	-	Skylldig offentlige avgifter	4	-	-
830	950	Avsatt utbytte		950	830
114	-	Annen kortsiktig gjeld	4	6 689	3 880
<b>1 474</b>	<b>958</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 679</b>	<b>7 794</b>
<b>1 474</b>	<b>958</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>10 679</b>	<b>56 663</b>
<b>2 492 934</b>	<b>2 707 087</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>2 847 102</b>	<b>2 841 025</b>

  
Øystein Arnulf Landvik  
Styreleder

Oslo, den 8 / 3 - 2023  
  
Ole-Christian Hillestad  
Styremedlem

  
Fabian Stang  
Styremedlem



## UNION Core Real Estate Fund AS Kontantstrømpstilling

Morselskap			Konsern	
2021	2022	Beløp i NOK 1000	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>				
72 232	114 593	<i>Ordinært resultat før skattekostnad</i>	(96 880)	264 730
(109)	(382)	Betalbar skatt	(382)	(109)
-	-	Verdiendring eiendom	195 861	(178 533)
-	-	Endring i kundefordringer	(635)	(1 028)
148	(147)	Endring i leverandørgjeld	331	182
811	1 825	Endring av andre tidsavgrensninger	4 390	(5 962)
<b>73 082</b>	<b>115 890</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>102 686</b>	<b>79 280</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>				
-	-	Innbetalt ved salg av aksjer	-	-
-	-	Utbetalt ved kjøp av varige driftsmidler	(215 189)	(462 523)
-	-	Utbetalt ved kjøp av aksjer	-	-
(469 961)	(220 408)	Utbetalt lån til datterselskaper	-	-
<b>(469 961)</b>	<b>(220 408)</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>(215 189)</b>	<b>(462 523)</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>				
400 028	98 154	Innbetalt innskudd fra stille interessenter	98 154	400 028
4 041	1 219	Innbetalt ved stiftelse og kapitalutvidelser	1 220	4 041
<b>404 069</b>	<b>99 373</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>99 374</b>	<b>404 069</b>
7 190	(5 146)	<i>Netto likviditetsendring gjennom året</i>	(13 129)	20 826
9 393	16 583	Beholdning av kontanter inngående balanse	52 362	31 535
<b>16 583</b>	<b>11 438</b>	<b>BEHOLDNING AV KONTANTER 31.12</b>	<b>39 234</b>	<b>52 362</b>



UNION Core Real Estate Fund AS  
Noter 2022  
Beløp i hele 1000

## Regnskapsprinsipper

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

### 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 interessensinnskudd 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 oppjønes og resultatføres i takt med utleieperioden.  
Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de oppjønes.  
Gevinster ved salg av aksjer og andeler resultatføres på det tidspunktet risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet). Dersom det er 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 inntektsreglene 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 opptidspunktet.

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 urimelige kostnader eller overdreven innsats. Forventet tap på kundefordringer estimeres ved bruk av en avsetningsmatrise basert på konsernets historiske tap, justert for forhold som er spesifikke for kundene, de generelle økonomiske forholdene og en vurdering av både dagens og forventede prognoser på balansedagen, inkludert tidsverdien av penger det 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 en verdsettelse av en kvalifisert uavhengig part og som har lang erfaring med området og typen eiendom som blir verdsett. Verdsettelsen er utarbeidet basert på neddiskontert totalt netto leieinntekt med avkastningskrav som reflekterer risikoen ved netto kontantsstrømmer.

### 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 gjennomført med metoden 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.

### Konstantstrømsoppstilling

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

### Alternativt investeringsfond

UNION Real Estate Fund AS er godkjent som et alternativt investeringsfond hos Finansilsynet, 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.



UNION Core Real Estate Fund AS  
Noter 2022  
Deløp i hele 1000

Note 1 Virksomhetsområde

Selskapets og konsernets virksomhet er kjøp, utleie, forvaltning og salg av fast eiendom. All virksomhet i 2022 har foregått i Norge. Konsernregnskapet kan fås utlevert på selskapets forretningskontor, Bolette Brygge 1, 0252 Oslo.

Note 2 Spesifikasjon av resultatposter

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
<b>Finansinntekt</b>				
Renteinntekter	257	14	618	43
Renteinntekter fra konsernselskap	122 021	77 503	-	-
Annen finansinntekt	-	-	-	-
<b>Sum finansinntekt</b>	<b>122 278</b>	<b>77 517</b>	<b>618</b>	<b>43</b>
<b>Finanskostnad</b>				
Rentekostnader	1	-	180	-
Annen finanskostnad	-	-	-	-
<b>Sum finanskostnad</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>180</b>	<b>-</b>

Note 3 Spesifikasjon av balanseposter

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Løngiktige fordringer på konsernselskap	2 464 151	2 243 743	-	-
<b>Spesifikasjon av kortsiktig gjeld</b>				
Gjeld til selskap i samme konsern	-	-	-	-
Leverandørgjeld	2	148	3 033	2 702
Betalbar skatt	6	382	6	382
Skyldige offentlige avgifter og skatt	-	-	-	-
Avsett utbytte	950	830	950	-
Annen kortsiktig gjeld/andre påløpne kostnader	-	114	6 689	3 880
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>958</b>	<b>1 474</b>	<b>10 679</b>	<b>6 964</b>

Interne lån av langsiktig art renteberegnes med 3 måneders NIBOR i tillegg til et påslag på 3,5%. Renter tillegges hovedstolen kvartalsvis. Betaling av renter, nedbetaling og innfrielse gjøres løpende når låntakers likviditet tilsier at det er forsvarlig.

Note 4 Investerings eiendom

Investeringseiendom	Konsern	
	2022	2021
Anskaffelseskost 1.1	2 446 501	2 002 255
Akkumulert verdiendring eiendom 1.1	311 252	132 719
Tilgang kjøpte driftsmidler	216 863	444 246
Påkostning eiendommer	17 545	18 277
Årets verdiendring eiendom	-195 861	178 533
Avgang solgte driftsmidler	-	-
<b>Sum virkelig verdi 31.12.</b>	<b>2 796 299</b>	<b>2 776 030</b>

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 verdifuldningen. Følgende hovedelementer er brukt i verdsettelsen:

Yield (%) (gjennomsnitt)	5,14 %
Inflasjon (%)	2,00 %
Nåværende ledige lokaler (gjennomsnitt)	0,37 %



UNION Core Real Estate Fund AS  
Noter 2022  
Beløp i hele 1000

Note 5 Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

**Antall ansatte**

Selskapet og konsernet har ingen ansatte

**Ytelser til ledende personer**

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

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
<b>Kostnadsført honorar til revisor (ekskl. mva)</b>				
Lovpålagt revisjon	198	328	792	841
Andre attestasjonsjenester	314	209	510	306
<b>Sum kostnadsført</b>	<b>512</b>	<b>537</b>	<b>1 302</b>	<b>1 147</b>

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

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Union Core Real Estate Fund AS består av 23 420 977 aksjer à pålydende kr 0,1 pr aksje totalt kr. 2 342 097. Alle aksjer gir lik stemmerett

Aksjonærer pr. 31.12.2022	Aksjer	Eierandel
Pensjonsordningen for Apotekvirksomhet	5 782 800	21,68 %
Formuesforvaltning Private Markets PLC	2 623 959	9,84 %
Trondheim Kommunale Pensjonskasse	2 193 840	8,22 %
Arendal Kommunale Pensjonskasse	1 811 766	6,79 %
Union Core Real Estate Fund AS	1 498 386	5,62 %
Norske Shells Pensjonskasse	1 471 316	5,52 %
Sandnes Kommunale Pensjonskasse	1 440 304	5,40 %
Skien Kommunale Pensjonskasse	1 660 424	6,22 %
Kristiansand Kommunale Pensjonskasse	1 655 552	6,21 %
Union Core 30 AS	1 394 705	5,23 %
Asker Kommunale Pensjonskasse	886 520	3,32 %
Dode Kommunale Pensjonskasse	769 731	2,89 %
Sykehjelps- og pensjonsordningen for leger	758 461	2,84 %
Frende Skadeforsikring AS	735 425	2,76 %
Viken Pensjonskasse	620 063	2,32 %
Aker Pensjonskasse	575 251	2,16 %
Frende Livsforsikring AS	367 712	1,38 %
Norwegian Hull Club	304 398	1,14 %
Elverum Kommunale Pensjonskasse	125 146	0,47 %
<b>Sum</b>	<b>26 675 759</b>	<b>100 %</b>

Styrets leder og øvrige styremedlemmer eier ikke aksjer i selskapet



UNION Core Real Estate Fund AS  
 Noter 2022  
 Beløp i hele 1000

Note 7 Egenkapitalbevegelse

Konsern	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Ikke registrert kapitalforhøyelse	Stille interesseinnskudd	Annen stille egenkapital	Annen egenkapital/ Udekket tap	Sum
<b>Egenkapital 1.1</b>	<b>2 342</b>	<b>0</b>	<b>20 867</b>	<b>-</b>	<b>2 270 434</b>	<b>486 879</b>	<b>3 839</b>	<b>2 784 361</b>
1) Kapitalforhøyelse 18.01.22	5	-	56	-	6 093	-	-	6 155
2) Kapitalforhøyelse 28.04.22	6	-	71	-	7 614	-	-	7 691
3) Kapitalforhøyelse 16.08.22	5	-	58	-	6 265	-	-	6 328
4) Kapitalforhøyelse 26.09.22	6	-	58	-	6 306	-	-	6 370
5) Kapitalforhøyelse 09.11.22	124	-	1 285	-	139 628	-	-	141 038
Vedtatt, ikke registrert kapitalforhø	-	-	-	2 010	198 990	-	-	201 000
Årets totalt resultat	-	-	-	-	-	(47 537)	(480)	(48 018)
Foreslått utbytte	-	-	(950)	-	-	-	-	(950)
Innløsning PFH	-	(150)	(1 366)	-	(123 244)	(45 095)	(183)	(170 038)
Korreksjoner	-	-	-	-	-	(1 802)	1 802	-
Stille interesseinnskudd	-	-	-	-	(97 515)	-	-	(97 515)
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>2 489</b>	<b>(150)</b>	<b>20 080</b>	<b>2 010</b>	<b>2 414 571</b>	<b>392 444</b>	<b>4 978</b>	<b>2 836 423</b>

Morselskap	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Ikke registrert kapitalforhøyelse overkurs	Stille interesseinnskudd	Annen stille egenkapital	Annen egenkapital/ Udekket tap	Sum
<b>Egenkapital 1.1</b>	<b>2 342</b>	<b>0</b>	<b>20 577</b>	<b>0</b>	<b>2 270 434</b>	<b>197 272</b>	<b>835</b>	<b>2 491 460</b>
1) Kapitalforhøyelse 18.01.22	5	-	56	-	6 093	-	-	6 155
2) Kapitalforhøyelse 28.04.22	6	-	71	-	7 614	-	-	7 691
3) Kapitalforhøyelse 16.08.22	5	-	58	-	6 265	-	-	6 328
4) Kapitalforhøyelse 26.09.22	6	-	58	-	6 306	-	-	6 370
5) Kapitalforhøyelse 09.11.22	124	-	1 285	-	139 628	-	-	141 038
Vedtatt, ikke registrert kapitalforhø	-	-	-	2 010	198 990	-	-	201 000
Årets resultat	-	-	-	-	-	113 446	1 145	114 591
Foreslått utbytte	-	-	(950)	-	-	-	-	(950)
Innløsning PFH	-	(150)	(1 366)	-	(123 245)	(45 097)	(183)	(170 041)
Korreksjoner	-	-	-	-	-	(1 802)	1 802	-
Stille interesseinnskudd	-	-	-	-	(97 515)	-	-	(97 515)
<b>Egenkapital 31.12</b>	<b>2 489</b>	<b>150</b>	<b>19 790</b>	<b>2 010</b>	<b>2 414 571</b>	<b>263 820</b>	<b>3 600</b>	<b>2 706 129</b>

Note 8 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	231 248	169 741	-35 197
<b>Sum aksjer i datterselskaper</b>			<b>231 248</b>		

UNION Core Real Estate Fund AS eier indirekte følgende selskaper:

Konsoliderte datterdatterselskaper	Eier-/ Stemmeandel	Forretningskontor	Egenkapital	Resultat
Grev Wedels plass 7 AS	100 %	Oslo	3 473	352
Hans Burums vei 30 AS	100 %	Oslo	50 888	6 695
Forum Pluss AS	100 %	Oslo	6 460	-975
Granåsen Utvikling AS	100 %	Oslo	5 001	1 698
Blååsen 39 AS	100 %	Oslo	1 294	486
Karl Johansgate 13 Eiendom AS	100 %	Oslo	4 970	373
Stortorvet 5 AS	100 %	Oslo	12 312	6 124
Fysikkalléen 19 AS	100 %	Oslo	1 014	-1 884
Kleivbøkken 9 AS	100 %	Oslo	515	-2 068
Sandefjord Helsepark Eiendom AS	100 %	Oslo	20 657	1 009
Sandvika Kontorbygg I AS	100 %	Oslo	49 519	-377
Sandvika Business Center AS	100 %	Oslo	69 086	2 519
Akersgaten 1-5 AS	100 %	Oslo	1 484	1 114
Nedre Holmegate 30-34 AS	100 %	Oslo	34 476	3 203
Kniksens Plass 1-3 AS	100 %	Oslo	24 165	462



UNION Core Real Estate Fund AS  
Noter 2022  
Beløp i hele 1 000

Note 9 Skatter

	Morselskap	
	2022	2021
<b>Avstemming mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatter	-	72 613
Endring i midlertidige forskjeller	-	-
Permanente forskjeller	-	(70 880)
Mottatt / avgitt konsernbidrag	-	-
<b>Skattepliktig inntekt / (underskudd)</b>	-	1 734

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
<b>Skatter i resultatregnskapet består av følgende</b>				
Årets betalbar skatt	-	382	-	382
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-	-	-	30 964
<b>Sum årets skatter inntekt / (kostnad)</b>	-	382	-	31 346

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

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
<b>Spesifikasjon av midlertidige forskjeller som gir grunnlag for innregning av utsatt skatt i balansen</b>				
<b>Skatteøkende midlertidige forskjeller:</b>				
Avsatt tap	-	-	-	-
Investeringseiendom	-	-	173 034	352 198
Avskåret rentefradrag til fremføring	-	-	(2 383)	(2 383)
<b>Gevinst- og tapskonto</b>	-	-	1 837	2 296
Netto midlertidige forskjeller som gir grunnlag for utsatt skatt	-	-	172 488	352 112
<b>Skattereduserende midlertidige forskjeller:</b>				
Underskudd til fremføring	-	-	(178 870)	129 979
Investeringseiendom	-	-	-	-
<b>Sum skattereduserende midlertidige forskjeller</b>	-	-	(178 870)	129 979
<b>Netto midlertidige forskjeller etter utligning av forskjeller som kan utlignes:</b>				
Skatteøkende midlertidige forskjeller	-	-	172 488	352 112
Skattereduserende midlertidige forskjeller	-	-	(178 870)	(129 979)
<b>Skattereduserende midlertidige forskjeller som ikke kan utlignes</b>				
Netto midlertidige forskjeller som gir grunnlag for innregning av utsatt skatt	-	-	(6 382)	222 132
<b>Utsatt skatt av midlertidige forskjeller etter utligning av forskjeller som kan utlignes:</b>				
Utsatt skatteforpliktelse av skatteøkende midlertidige forskjeller (22 %)	-	-	37 947	77 465
Utsatt skattefordel av skattereduserende midlertidige forskjeller (22 %)	-	-	(39 351)	(28 595)
<b>Netto innregnet utsatt skatt (-utsatt skattefordel)</b>	-	-	(1 404)	48 869

Konsernet har total mnok 130 MNOK i underskudd til fremføring per 31. desember 2022. 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 10 Finansiell markedsrisiko

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

**Eiendomsrisiko**

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

**Kredittisiko**

Risiko for tap som følge av motparters manglende betalings-/oppgjørsevne, i hovedsak motpartsrisiko på leietagere. Fondet søker å redusere motpartsrisiko på leietagere gjennom betydelig andel statlige og kommunale leietagere, og ved å etablere sikkerhet i form av depositum og bankgaranti for ikke-offentlige leietagere. Fondet er også eksponert for kredittisiko gjennom innskudd i bank. Med større forretningsbanker som motpart opplever kredittisikoen som begrenset. Per 31. desember 2022 har konsernet kundefordringer på TNOK 2 271. 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 2022  
Beløp i hele 1000

Note 11 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 12 Alternative Investeringsfond opplysninger

Godtgjørelse til forvalter

UNION Core Real Estate Fund AS forvaltes av UNION Eiendomskapital Core AS med innleie av ressurser fra UNION Eiendomskapital UREF AS. Siden UNION Eiendomskapital UREF AS også forvalter andre fond, så vil forvalters kompensasjon også være et resultat av å forvalte disse fondene. I 2022 mottok de ansatte i forvaltningselskapet totalt MNOK 55,171 som godtgjørelse (inkludert fast og variabel godtgjørelse). Ledelsen i forvaltningselskapet mottok totalt MNOK 10,580 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 2022-årsregnskapet.

Årsrapport, opplysninger til investorer og rapporteringa 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	
	2022	2021	2022	2021
Revisjonshonorar	198 170	328 000	593 705	424 935
Forvaltningshonorar	6 254 100	2 447 019	8 516 160	1 350 295
Andre honorarer	854 292	886 162	4 973 815	2 007 203
Andre driftskostnader	210 574	210 574	8 835 845	4 536 256
Sum andre driftskostnader	7 517 136	3 871 755	22 919 525	8 318 688

Note 13 Hendelser etter balansedagen

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