



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 893 027  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UNION CORE PLUS FUND I AS  
Forretningsadresse: v/Union Eiendoms kapital AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jannecke Vinjum  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 25.06.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	426 679	653 714
<b>Sum kostnader</b>		<b>426 679</b>	<b>653 714</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-426 679</b>	<b>-653 714</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		5 066 371	5 066 371
Annen renteinntekt	2	16	87
Annen finansinntekt	2		
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		28 176 706	-9 846 623
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 243 093</b>	<b>-4 780 165</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	4 737	6 448
Annen rentekostnad	2	3	3
Annen finanskostnad	2		
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 740</b>	<b>6 451</b>
<b>Netto finans</b>		<b>33 238 353</b>	<b>-4 786 616</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	3	<b>32 811 674</b>	<b>-5 440 330</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>32 811 674</b>	<b>-5 440 330</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>32 811 674</b>	<b>-5 440 330</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>32 811 674</b>	<b>-5 440 331</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	8	10 075 299	-10 075 299
Avsatt til annen egenkapital		22 736 375	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>32 811 674</b>	<b>-10 075 299</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	358 806 184	330 629 478
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Lån til foretak i samme konsern	6		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>358 806 184</b>	<b>330 629 478</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>358 806 184</b>	<b>330 629 478</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	91 748	60 340
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>91 748</b>	<b>60 340</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>91 748</b>	<b>60 340</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>358 897 932</b>	<b>330 689 818</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	3 404 861	3 404 861
Overkurs		332 744 870	337 081 240
Annen innskutt egenkapital	8	-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>336 144 161</b>	<b>340 480 531</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	8		
Annen egenkapital	8	22 736 375	
Udekket tap	8		10 075 299
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>22 736 375</b>	<b>-10 075 299</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>358 880 536</b>	<b>330 405 232</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6		80 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>80 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>80 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 250	6 250
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	6	4 737	161 711
Annen kortsiktig gjeld		6 409	36 625
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 396</b>	<b>204 586</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 396</b>	<b>284 586</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>358 897 932</b>	<b>330 689 818</b>



**UNION Core Plus Fund I AS**

**2020**

**Årsberetning  
Selskapsregnskap IFRS  
Kontantstrøm  
Egenkapitaloppstilling  
Noter**



## UNION Core Plus Fund I AS Resultatregnskap

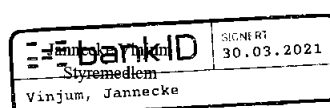
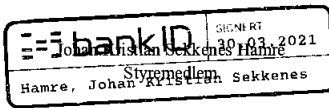
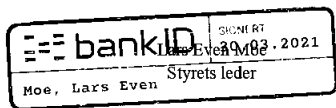
Alle tall i NOK	Note	31.12.2020	26.11.2018- 31.12.2019
<i>Driftsinntekter</i>			
Øvrige inntekter			
<i>Sum Driftsinntekter</i>		-	-
<i>Driftskostnader</i>			
Annen driftskostnad	2 3 8	426 679	227 035
<i>Sum driftskostnader</i>		426 679	227 035
<b>Driftsresultat</b>		<b>(426 679)</b>	<b>(227 035)</b>
<i>Finansposter</i>			
Annen renteinntekt		16	71
Inntekt på investering i datterselskap		5 066 371	-
Verdijustering aksjer	12	28 179 706	(9 846 623)
Annen rentekostnad		(4 740)	(1 711)
<i>Netto finansposter</i>	4	33 241 353	(9 848 263)
<b>Resultat før skatt</b>		<b>32 814 674</b>	<b>(10 075 298)</b>
<i>Skatter</i>	5	-	-
<b>Årsresultat</b>		<b>32 814 674</b>	<b>(10 075 298)</b>
Andre inntekter og kostnader		-	-
<b>Totalresultat</b>		<b>32 814 674</b>	<b>(10 075 298)</b>



## UNION Core Plus Fund I AS Balanse

Alle tall i NOK	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer i datterselskaper	10	358 806 184	330 626 478
<i>Sum finansielle anleggsmidler</i>		358 806 184	330 626 478
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>358 806 184</b>	<b>330 626 478</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Bankinnskudd		91 748	60 340
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>91 748</b>	<b>60 340</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>358 897 932</b>	<b>330 686 818</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital		3 404 861	3 404 861
Overkurs		332 744 870	337 081 240
Annen innskutt egenkapital		(5 570)	(5 570)
<i>Sum innskutt egenkapital</i>	9	336 144 161	340 480 531
Fond for urealisert gevinst		18 330 083	-
Annen egenkapital		4 406 293	(10 075 298)
<i>Sum opptjent egenkapital</i>		22 736 376	(10 075 298)
<i>Opptjent egenkapital</i>			
<b>Sum egenkapital</b>		<b>358 880 537</b>	<b>330 405 233</b>
<b>Gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld		-	80 000
<i>Sum langsiktig gjeld</i>	15,16,18	-	80 000
Leverandørgjeld	6,7	6 250	6 250
Gjeld til konsernselskap		4 737	161 711
Annen kortsiktig gjeld	6,7	6 409	36 624
<i>Sum kortsiktig gjeld</i>	6,7	17 396	204 585
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 396</b>	<b>284 585</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>358 897 933</b>	<b>330 689 818</b>

Oslo, 29.3.2021





## UNION Core Plus Fund I AS Kontantstrømoppstilling

Alle tall i NOK	2020	2019
<i>Ordinært resultat før skattekostnad</i>	32 814 674	(10 075 298)
Verdiendring aksjer	(28 179 706)	9 846 623
Tap / gevinst (-) ved salg av varige driftsmidler	-	-
Ordinære avskrivninger	-	-
Netto nedskrivning/ reversering av tidligere nedskrivninger	-	-
Endring i betalbar skatt	-	-
Endring i leverandørgjeld	-	6 250
Endring i annen kortsiktig gjeld	(156 974)	198 335
Endring av andre tidsavgrensninger	(30 215)	-
<i>Tilført fra årets virksomhet</i>	4 447 779	(24 090)
Utbetalt ved kjøp av aksjer	-	(340 476 102)
<i>Netto likviditetsendring fra investeringer</i>	-	(340 476 102)
Innbetaling av egenkapital	-	340 480 531
Innbetalt ved opptak av lån	-	80 000
Utbetalt av nedkvikting av lån	(80 000)	-
Utbetalt utbytte	(4 336 370)	-
<i>Netto likviditetsendring fra finansiering</i>	(4 416 370)	340 560 531
<i>Netto Likviditetsendring gjennom året</i>	31 409	60 339
Beholdning av kontanter inngående balanse	60 340	-
<b>BEHOLDNING AV KONTANTER 31.12</b>	<b>91 748</b>	<b>60 340</b>



## UNION Core Plus Fund I AS

### Egenkapitaloppstilling

Note	Alle tall i NOK						
	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt	Annen egenkapital	Udekket tap	Fond for urealisert gevinst	Sum
<b>Stiftelse 17.12.2018</b>	<b>3 404 861</b>	<b>337 081 240</b>	<b>(5 570)</b>	-	-	-	<b>340 480 531</b>
Totalresultat	-	-	-	-	(10 075 298)	-	(10 075 298)
<b>Egenkapital 31.12.2019</b>	<b>3 404 861</b>	<b>337 081 240</b>	<b>(5 570)</b>	-	<b>(10 075 298)</b>	-	<b>330 405 233</b>

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt	Annen egenkapital	Udekket tap	Fond for urealisert gevinst	Sum
Egenkapital 31.12.2019	3 404 861	337 081 240	(5 570)	-	(10 075 298)	-	330 405 233
Tilleggsutbytte	-	(4 336 370)	-	-	-	-	(4 336 370)
Feil tidligere år	-	-	-	(3 000)	-	-	(3 000)
Totalresultat	-	-	-	4 409 293	10 075 298	18 330 083	32 814 674
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>3 404 861</b>	<b>332 744 870</b>	<b>(5 570)</b>	<b>4 406 293</b>	-	<b>18 330 083</b>	<b>358 880 537</b>



## UNION Core Plus Fund I AS

### Noter 2020

Alle tall i NOK

#### Regnskapsprinsipper

##### *Generelt om virksomheten*

UNION Core Plus Fund I AS er et aksjeselskap som har sitt forretningskontor i Oslo. UNION Core Plus Fund I AS formål er å eie aksjer i UNION Core Plus Fund I Holding AS.

##### *Grunnlag for utarbeidelse av regnskapet*

UNION Core Plus Fund I AS årsregnskap består av selskapsregnskap som er presentert i henhold til International Financial Reporting Standards (IFRS) slik som de er godkjent av EU. Det er ingen vedtatte standarder som ikke er tatt i bruk.

##### *Estimater og skjønnsmessige vurderinger*

Innregningen av en del balanseposter skjer etter bruk av estimater og skjønn. Det foreligger ikke vesentlige balanseposter hvor ledelsens skjønn har blitt svært avgjørende for hvorvidt posten har blitt innregnet eller ikke. Det foreligger imidlertid flere balanseposter hvor innregnet beløp er basert på bruk av estimater.

##### *Klassifisering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

##### *Inntekts- og kostnadsføring*

Inntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes. Kostnader regnskapsføres etter hvert som de påløper.

##### *Aksjer og verdipapir*

Finansielle Anleggsmidler omfatter aksjer bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til virkelig verdi. Gevinster ved salg av aksjer resultatføres på det tidspunkt 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.

##### *Kortsiktige fordringer og gjeld*

Kortsiktige fordringer og gjeld føres opp til kost ved første gangs balanseføring. I senere perioder vurderes slike fordringer og gjeld til amortisert kost.

##### *Langsiktig gjeld*

Langsiktig gjeld vurderes ved opptak til kost hensyntatt gebyrer og provisjoner knyttet til låneopptaket. I senere perioder vurderes langsiktig gjeld til amortise kost, slik at lånets effektive rente hensyntatt gebyrer og provisjoner kostnadsføres over låneperioden. Første års avdrag på langsiktig gjeld er klassifisert som kortsiktig gjeld.

##### *Skatt*

Skatt periodiseres som en kostnad uavhengig av betalingstidspunktet. Skattekostnaden reflekterer således årets og fremtidig betalbar skatt som følge av årets aktivitet. Skatt som ventes utgitt på årets resultat inngår i årets skattekostnad og benevnes betalbar skatt.

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av forskjeller mellom rapporterte skattemessige og regnskapsmessige resultater som vil utlignes i fremtiden.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller innenfor samme tidsintervall vurderes mot hverandre. Eventuelle netto utsatt skattefordel føres opp som en eiendel i balansen når det er sannsynlig at de skattereduserende forskjellene vil kunne realiseres.

##### *Presentasjon av utbytte*

Foreslått utdeling av utbytte presenteres som egenkapital inntil endelig vedtak av utdelingen har funnet sted. Utdeling presenteres deretter som avsatt utbytte inntil utbetaling har funnet sted.

##### *Egenkapital*

Utgifter ved stiftelse av selskapet og senere emisjoner regnskapsføres direkte mot egenkapitalen etter skatt. Prinsippendringer og korreksjon for tidligere feil føres netto etter skatt mot egenkapital inngående balanse. Sammenligningstall omarbeides.

##### *Nye og endrede standarder som er tatt i bruk*

Det forventes ikke ikrafttredelse av noen nye regnskapsstandarder i 2020 som vil få vesentlig effekt for selskapsregnskapet.

##### *Nye standarder og fortolkninger som ennå ikke er tatt i bruk*

En rekke nye standarder, endringer til standardene og fortolkninger har enda ikke blitt vedtatt besluttet. Disse standardene vil bli vurdert når endelig vedtatt. Basert på dagens informasjon, så forventes ikke disse å ha noen vesentlig effekt på selskapsregnskapet.

##### *Konsolidering*

Selskapet har unnlatt å konsolidere da selskapet er definert som et investeringsforetak. I henhold til IFRS føres dermed ikke aksjene opp til egenkapitalmetoden, men til virkelig verdi.

##### *Alternativt investeringsfond*

UNION Core Plus Fund I AS er godkjent som et alternativt investeringsfond hos Finanstilsynet, og må derfor oppfylle visse krav til offentliggjøring i lov om forvaltning av alternative investeringsfond (AIF-loven).

Artikkel 104 i EU-forordning nr. 231/2013 av 19. desember 2012 supplement til direktiv 2011/61/EU fastsetter dertil visse krav til informasjon i årsrapporten, opplysninger til investorer og rapportering til kompetente myndigheter.

Se note 11 for mer informasjon i denne sammenheng.



## Note 1 Segmentinformasjon

UNION Core Plus Fund I's virksomhet består i å eie aksjer i selskaper som investerer i fast eiendom i Norge. Det er ingen vesentlige forskjeller i risiko og lønnsomhet i områdene hvor selskapet har virksomhet. Selskapet opererer i ett virksomhetsområde og ett geografisk marked og det utarbeides derfor ikke ytterligere segmentsinformasjon.

## Note 2 Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

Selskapet har ingen ansatte og har således ikke opprettet OTP- ordning.

Det er ikke utbetalt honorarer til ledende personer i styret.

Kostnadsført honorar til revisor	2020	2019
Lovpålagt revisjon	63 200	31 250
Attestasjons tjenester	28 000	2 063
<b>Sum</b>	<b>91 200</b>	<b>33 313</b>

## Note 3 Andre driftskostnader

Annen driftskostnad	2020	2019
Revisjonshonorarer	91 200	33 313
Forvaltningshonorar	50 000	25 000
Diverse honorarer	267 798	160 312
Øvrige kostnader	17 682	8 410
<b>Sum annen driftskostnad</b>	<b>426 679</b>	<b>227 035</b>

## Note 4 Spesifikasjon av finansposter

Finansinntekt	2020	2019
Renteinntekter (beregnet som effektiv rente på eiendeler til amortisert kost)	16	71
Inntekt på investering fra datterselskap	5 066 371	-
Verdjustering aksjer til virkelig verdi	28 179 706	(9 846 623)
<b>Sum finansinntekt</b>	<b>33 246 093</b>	<b>(9 846 552)</b>

Finanskostnad	2020	2019
Rentekostnader (beregnet som effektiv rente på forpliktelser til amortisert kost)	4 740	1 711
<b>Sum finanskostnad</b>	<b>4 740</b>	<b>1 711</b>
<b>Netto finansposter</b>	<b>33 250 833</b>	<b>(9 844 841)</b>



## Note 5 Skattekostnad

	2020	2019
Resultat for skatt	32 814 674	(10 075 298)
Permanente forskjeller	(33 246 077)	9 846 623
<b>Skattepliktig inntekt / (underskudd)</b>	<b>(431 403)</b>	<b>(228 675)</b>

### Spesifikasjon av midlertidige forskjeller

#### som gir grunnlag for innregning av utsatt skatt i balansen

	2020	2019
<i>Skatteøkende midlertidige forskjeller:</i>		
Omløpsmidler / kortsiktig gjeld	-	-
Finansielle derivater	-	-
Andre forskjeller	-	-
<b>Sum skatteøkende midlertidige forskjeller</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Skattereduserende midlertidige forskjeller:</i>		
Underskudd til fremføring	(665 649)	(234 246)
Grunnlag som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt/skattefordel	665 649	234 246
<b>Sum skattereduserende midlertidige forskjeller</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Sum midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring

	-	-
--	---	---

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke ettersom det antas at selskapet ikke vil være i stand til å utnytte fordelene.

## Note 6 Spesifikasjon av kortsiktig gjeld

Spesifikasjon av kortsiktig gjeld	2020	2019
Leverandørgjeld	6 250	6 250
Gjeld til selskap i samme konsern	-	161 711
Betalbar skatt	-	-
Annen kortsiktig gjeld / andre påløpne kostnader	11 146	36 624
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>17 396</b>	<b>204 585</b>

## Note 7 Virkelig verdi av finansielle instrumenter

Oversikt over virkelig verdi og innregnet verdi	2020		2019	
	Innregnet verdi	Virkelig verdi	Innregnet verdi	Virkelig verdi
Kundefordringer	-	-	-	-
Andre fordringer (omløpsmidler)	-	-	-	-
Bankinnskudd	91 748	91 748	60 340	60 340
Leverandørgjeld	6 250	6 250	6 250	6 250
Annen kortsiktig gjeld	6 409	6 409	36 624	36 624

## Note 8 Nærstående parter

Nærstående parter til selskapet vil være UNION Core Plus Fund I Holding AS med alle datterselskap. Videre vil andre Union selskap regnes som nærstående.

Utover et mindre forvaltningshonorar så har det ikke vært noen transaksjoner av vesentlig natur.

Forvaltningshonorar faktureres fra Forvalter til det enkelte datterselskap etter en fordeling som baserer seg på den tjenesten som utøves i de underliggende selskapene.

### Styre, ledelse og eiere

UNION Eiendoms kapital UREF AS har inngått forvaltningsavtale med Fondet. Forvaltningshonoraret utgjør 1% av kommitert kapital og 1,3% av investert kapital. Når fondet er fullinvestert vil forvaltningshonoraret beregnes med 1,3% av investert kapital. Forvalter har også krav på suksesshonorar.

I tillegg har Forvalter krav på et eget kjøps honorar som utgjør 0,5% av eiendomsverdi ved kjøp

For ontale av ytelser til styre og ledende ansatte, se note 2.

Ytelser til UNION Eiendoms kapital UREF AS	2020	2019
Forvaltningshonorar	50 000	25 000
<b>Sum honorarer</b>	<b>50 000</b>	<b>25 000</b>



## Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 3 404 861 aksjer a kroner 1, totalt kr. 3 404 861.

Samlet aksjekapital	Antall aksjer	Pålydende per	
		aksje	Aksjer
Ordinære aksjer	3 404 761	1	3 404 761
B- aksjer	100	1	100
<b>Totale aksjer</b>	<b>3 404 861</b>		<b>3 404 861</b>

Aksjonærer pr. 31.12.2019	Ordinære aksjer	B-aksjer	Type Aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Joh Johansson Eiendom AS	937 951		Ordinære	27,55 %	27,55 %
Spleismark Næring AS	937 951		Ordinære	27,55 %	27,55 %
Lærdal Finans AS	468 975		Ordinære	13,77 %	13,77 %
Benestad Eiendom AS	375 179		Ordinære	11,02 %	11,02 %
AS Øylaks	187 590		Ordinære	5,51 %	5,51 %
Sjømannenes Hus Eiendom AS	187 590		Ordinære	5,51 %	5,51 %
Netrom AS	140 693		Ordinære	4,13 %	4,13 %
Aakvik Holding AS	93 795		Ordinære	2,75 %	2,75 %
Nistua 3 AS	46 898		Ordinære	1,38 %	1,38 %
Sjøoffiserenes Hus AS	28 139		Ordinære	0,83 %	0,83 %
Ucp Sponsor		100	Sponsor	0,00 %	0,00 %
<b>Sum antall aksjer</b>	<b>3 404 761</b>	<b>100</b>		<b>100,00 %</b>	<b>100,00 %</b>

Medlemmer av selskapets styre eier indirekte følgende aksjeandeler	Eierandel
Styrets leder Lars Even Moe	0,000 %

## Note 10 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

UNION Core Plus Fund I AS eier 96,03% av aksjene i UNION Core Plus Fund I Holding AS. UNION Core Plus Fund I AS har ingen stemme ved valg av styremedlemmer i selskapet. I henhold til IFRS 10 Investeringsforetak så er selskapet fritatt fra å utarbeide konsernregnskap da selskapet følger kravene til et investeringsforetak i Standarden. UNION Core Plus Fund I Holding AS har forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet for UNION Core Plus Fund I Holding AS kan fås ved henvendelse til forvalter.

## Note 11 Alternative Investeringsfond opplysninger

### Godtgjørelse til forvalter

UNION Core Plus Fund I AS forvaltes av 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 2019 mottok de ansatte i forvaltningsselskapet totalt NOK 58 006 948 som godtgjørelse (inkludert fast og variabel godtgjørelse). Ledelsen i forvaltningsselskapet mottok totalt NOK 13 116 071 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 2019-årsregnskapet.

### Årsrapport, opplysninger til investorer og rapportering til kompetente myndigheter

Tabellen nedenfor gir informasjon om de direkte og indirekte kostnadene, hvor kolonnen "direkte kostnader" illustrerer kostnadene som kostnadsføres i UNION Core Plus Fund I AS og kolonnen "indirekte kostnader" illustrerer UNION Core Plus Fund I AS sin andel av kostnadene i henhold til eierandel, i konsernregnskapet (hvor UNION Core Plus Fund I Holding AS er mor), justert for tilknyttede selskap.

	Direkte kostnader		Indirekte kostnader	
	2020	2019	2020	2019
Revisjonshonorar	91 200	33 313	223 754	296 738
Forvaltningshonorar	50 000	25 000	5 570 802	2 861 747
Godtgjørelse for suksesshonorar til forvalter	-	-	-	-
Andre honorarer	267 798	160 312	2 941 452	1 024 659
Andre driftskostnader	17 681	8 410	833 556	718 317
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>426 679</b>	<b>227 035</b>	<b>9 569 563</b>	<b>4 901 461</b>



## Note 12 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

UNION Core Plus Fund I AS eier 96,03% av aksjene i UNION Core Plus Fund I Holding AS. UNION Core Plus Fund I AS har ingen stemme ved valg av styremedlemmer i selskapet. I henhold til IFRS 10 Investeringsforetak så er selskapet fritatt fra å utarbeide konsernregnskap da selskapet følger kravene til et investeringsforetak i Standarden. UNION Core Plus Fund I Holding AS har forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet for UNION Core Plus Fund I Holding AS kan lastes ned fra hjemmesiden ([www.union.no](http://www.union.no))

Virkelig verdi av aksjene i UNION Core Plus Fund I Holding AS pr 31.12.2020 var NOK 358 806 184.

### Måling av virkelig verdi

I samsvar med IFRS 13, er det nødvendig å gi opplysninger om finansielle instrumenter som måles til virkelig verdi.

Selskapet klassifiserer virkelig verdimålinger ved å benytte et virkelig verdi hierarki:

- Nivå 1: Virkelig verdi basert på noterte priser i aktive markeder, for identiske eiendeler eller forpliktelser.
- Nivå 2: Virkelig verdi basert på andre input enn noterte priser inkludert i nivå 1 som er observerbare for eiendelen eller forpliktelsen, enten direkte eller indirekte.
- Nivå 3: Virkelig verdi som baserer seg på verdsettelsesteknikker som inkluderer input for eiendelen eller forpliktelsen som ikke er basert på observerbare markedsdata.

Det følgende gir en analyse av finansielle instrumenter som måles etter førstegangs innregning til virkelig verdi, gruppert i nivåene 1 til 3, basert på i hvilken grad virkelig verdi er observerbar.

Det har ikke vært overføringer mellom nivåene i perioden.

### Virkelig verdi av investering i datterselskap

Datterselskapets hovedformål er å investere i selskaper som eier investeringseiendom. Eventuelle andre eiendeler eller forpliktelser som datterselskapet kan ha vil for det meste bestå av kontanter og kontantekvivalenter og fordringer, og virkelig verdi av disse postene forventes å være tilnærmet den nominelle og bokførte verdien.

Datterselskapets hovedeiendeler, dvs investeringseiendommer, er klassifisert som finansielle instrumenter målt til virkelig verdi etter nivå 3 (omtalt nedenfor). På bakgrunn av dette klassifiseres også datterselskapet som finansielle instrumenter målt til virkelig verdi etter nivå 3.

Verdsettelsesteknikken for måling av virkelig verdi på datterselskapet er en justert netto formuesverdimetode, der virkelig verdi av hovedeiendelen måles ved en inntektsmetode, og virkelig verdi av datterselskapet blir estimert ved å justere for andre eiendeler og forpliktelser.

Følgelig vil inputene og forholdet mellom observerbare input og virkelig verdi for datterselskapet samsvare med de for investeringseiendommene.

Avstemning av investering i datterselskap målt til virkelig verdi etter nivå 3:

	Datterselskap
Balanse pr 1. januar 2020	330 626 478
Tilgang	-
Avgang	-
Utbytter	-
Endring i virkelig verdi	28 179 706
<b>Balanse pr 31. desember 2020</b>	<b>358 806 184</b>

### Virkelig verdi av investeringseiendommer

Investeringsseiendommer måles til virkelig verdi basert på eksterne, uavhengige verdilurderinger.

Eiendomsurderinger er iboende subjektive, fordi de gjøres på grunnlag av forutsetninger gjort av verdsetteren som kanskje ikke viser seg å være korrekte. Av disse grunner, og i samsvar med EPRA's veiledning, har konsernet klassifisert verdsettelsene av investeringseiendomsporteføljen som nivå 3 som definert av IFRS 13.

Hvert halvår verdsettes alle eiendommene av uavhengig, eksterne verdsetter. Verdilurderingene per 31. desember 2020 ble innhentet fra Akershus Eiendom AS ([www.akershuseiendom.no](http://www.akershuseiendom.no)). Verdilurderingene er hovedsakelig basert på diskontert kontantstrømmetode, som involverer diskontering av fremtidig kontantstrøm over en spesifisert periode, ved å bruke en estimert diskonteringsrente og deretter legge til en gjenværende verdi på slutten av perioden.

Fremtidige kontantstrømmer beregnes på grunnlag av kontantstrømmer fra inngåtte leieavtaler, samt fremtidige kontantstrømmer basert på en forventet markedsleie ved leiekontraktens slutt. Virkelig verdi av investeringseiendommer påvirkes derfor hovedsakelig av forventet markedsleie, diskonteringsrente og inflasjon. Markedsleien for hver eiendom tar hensyn til situasjon, standard og leiekontrakter signert for sammenlignbare eiendommer i området. For varigheten av eksisterende leiekontrakter er diskonteringsrenten hovedsakelig basert på en vurdering av den enkelte leiers økonomiske soliditet og klassifisering. Etter leiekontraktens slutt diskonteres kontantstrømmene ved å bruke en diskonteringsrente som tar hensyn til risikoen knyttet til utleie og plassering. Inflasjonen estimeres ved å bruke konsensus fra et utvalg av banker og offisiell statistikk.

Ved gjennomføring av verdilurderingen mottar verdsetterne omfattende detaljer om leiekontraktene for eiendommene, areal og detaljer om eventuelle ledige lokaler, og oppdatert informasjon om alle pågående prosjekter. Eventuelle usikkerheter knyttet til eiendommene / prosjektene og leieavtalene er også avklart muntlig og skriftlig etter behov. Konsernledelsen utfører internkontroll for å sikre at all relevant informasjon er inkludert i verdilurderingene.

Verdsetterne utfører sine verdilurderinger på grunnlag av informasjonen de har mottatt, og estimerer fremtidig markedsleie, avkastning, inflasjon og andre relevante parametere. Hver enkelt eiendom vurderes ut fra markedsposisjon, leieinntekter (kontraktmessige husleie kontra markedsleie) og eierkostnader, med estimater som blir gjort for forventet ledighetsnivå og behov for endringer og oppgraderinger. Den resterende leieperioden vurderes også for risiko, sammen med eventuelle spesielle klausuler i kontraktene. Hver eiendom sammenlignes også med nylig solgte eiendommer i samme segment (behagelighet, type eiendom, blanding av leietakere, etc.)

Tabellen nedenfor viser i hvilken grad verdien av eiendomsporteføljen påvirkes av inflasjon, markedsleie, diskonteringsrente (renter) og avkastning (markedsrenter), forutsatt at alle andre faktorer er like.

Endring i variabler (tall i hele tusen)	Endring i %	Endring i verdi
Markedsleie	5,00 %	59 928
Exit yield	0,25 %	75 876



## Note 13 Finansiell risiko

Pilestredet Co-Investor AS 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 motparters risiko på leietagere. Underliggende selskap søker å redusere motparters risiko på leietagere gjennom betydelig andel statlige og kommunale leietagere, og ved å etablere sikkerhet i form av depositum og bankgaranti for ikke-offentlige leietagere. Underliggende selskap 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 inntilstående på bankkonto.

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

## Note 14 Forutsetning om fortsatt drift

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

Det er gjort en risikovurdering av selskapets virksomhet på bakgrunn av samfunnspåvirkninger som følge av Covid 19. Vi anser det som lav risiko at virksomheten vil påvirkes negativt av situasjonen grunnet leietagers virksomhet og betalingsevne. Det er på Det er under avleggelse av regnskapet ikke observert noen konkrete negative konsekvenser for virksomheten.

Covid 19 anses som en hendelse etter balansedagen uten regnskapsmessig påvirkning. Ingen av selskapets eiendeler eller forpliktelser er påvirket av hendelsen pr. 31.12.2020.



## UNION Core Plus Fund I AS

Org. nr. 921 893 027

### ÅRSBERETNING FOR REGNSKAPSÅRET 2020

#### Virksomhetens art

Selskapet ble etablert i 2018 og er registrert som et alternativt investeringsfond, med formål å investere i fast eiendom gjennom investering i UNION Core Plus Fund I Holding AS («Fondet»).

#### Redegjørelse for fortsatt drift

Selskapets økonomiske og finansielle stilling er god, og Selskapet står godt rustet til å møte kommende utfordringer. Årsoppgjøret er således i henhold til regnskapsloven § 3-3a avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

#### Økonomi

Pr 31.12.20 hadde Selskapet utstedt 3 404 861 aksjer. Selskapet hadde i 2020 et overskudd på NOK 32 814 674. Driftsresultatet for selskapet var på NOK -426 679 for 2020.

Totalkapitalen var ved utgangen av året på NOK 358 897 932. Egenkapitalandelen per 31.12.2020 var 99,99%.

Selskapets overskudd på NOK 32 814 674 og er disponert som følger:

Overføring til udekket tap	NOK	10 075 818
Overføring til annen egenkapital	NOK	4 409 293
<u>Overføring til fond for urealiserte gevinster</u>	<u>NOK</u>	<u>18 330 083</u>
Sum overføringer	NOK	32 814 974

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap, balanse og kontantstrømoppstilling, med tilhørende noter, et riktig uttrykk for selskapets stilling og resultatet av virksomheten for regnskapsåret 2020. Styret foreslår at det fremlagte regnskap fastsettes som selskapets resultatregnskap og balanse for 2020.

#### Koronavirus utbrudd (COVID-19) ("Koronavirus")

Styret har sammen med forvalter gjort en vurdering av de potensielle effektene Koronavirus kan ha på de underliggende eiendelene eid av Fondet. Aksjemarkedet har den siste tiden falt dramatisk og ytterligere volatilitet i markedene må kunne påregnes.

Når det gjelder eiendomsmarkedet så vil ikke Koronaviruset ha innvirkning på verddivurderingene som ligger til grunn for avleggelsen av årsregnskapet. Skulle situasjonen vedvare anses det som en reell risiko at virksomheten kan påvirkes negativt som følge av blant annet likviditetsutfordringer hos leietakere, påvirkning på virkelig verdi på eiendommene og eventuelle konkurser hos leverandører og samarbeidspartnere. Styret følger situasjonen nøye og har blant annet bedt forvalter om å kartlegge alle leietakeres behov og utfordringer, for å kunne tilrettelegge for tiltak på både kort og lang sikt for å sikre selskapets verdier.



## Miljø, likestilling og forskning

Selskapet forurensrer ikke det ytre miljø utover det som er normalt for den virksomheten selskapet driver. Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2020 og forskjellsbehandler ikke kvinner og menn, og det vurderes at likestilling er tilfredsstillende ivaretatt. Selskapet har ingen forskningsaktiviteter.

## Marked og fremtidsutsikter

Verdiutviklingen på Fondets eiendomsselskap Pilestredet 35 Holding AS er knyttet til utviklingen i makroøkonomiske faktorer, men også et fortsatt behov for robuste undervisningsenheter. Styret forventer derfor at Fondets leietaker fortsatt vil være stabil.

## Finansiell risiko

### Markedsrisiko

Selskapet er lite eksponert for endringer i valutakurser.

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

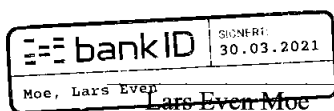
### Kreditt- og likviditetsrisiko

Styret anser kreditt- og likviditetssituasjonen som tilfredsstillende.

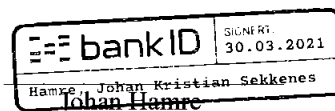
Utover det som framgår av årsregnskapet og årsberetningen kjenner styret ikke til markeds- eller prisforhold som har betydning for vurderingen av selskapets stilling og resultat.

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.

Oslo, 29. mars 2021



Lars Even Moe  
Styrets leder



Johan Kristian Sekkenes  
styremedlem



Jørn Eke Vinjum  
styremedlem



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i UNION Core Plus Fund I AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 1142 00  
F +47 23 1142 01

## Uavhengig revisors beretning

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

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert UNION Core Plus Fund I AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 32 814 674. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise bilde i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

#### 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.

Pennco Dokumentnøkkel: 01SFS-QQVGO-T75MO-VGOMO-NCBJ-3WHWV



Revisors beretning 2020 for UNION Core Plus Fund I AS

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

## **Uttalelse om andre lovmessige krav**

### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 29.03.2021  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 015F5-QQVGO-T75MO-VG0MO-NCBJJ-3WHWV



## 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

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 88.89.xxx.xxx

2021-04-07 06:28:59Z



Penneo Dokumentnøkkel: 015F5-QQYGO-T75IM0-VG0MO-NCBJJ-3WHHW

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/validate>