



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 162 324  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UNION EIENDOMSKAPITAL CORE AS  
Forretningsadresse: v/UNION Gruppen AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: 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: Terje Holsing  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 12.04.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Honorarinntekter	2	13 499 801	6 018 075
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 499 801</b>	<b>6 018 075</b>
<b>Kostnader</b>			
Innkjøp av tjenester		2 330 070	1 043 328
Lønnskostnad	4, 5	3 755 749	1 059 467
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	14	292 843	145 194
Annen driftskostnad	3, 4	6 830 291	3 340 095
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 208 953</b>	<b>5 588 083</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>290 848</b>	<b>429 992</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		3 399	169
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 399</b>	<b>169</b>
Annen finanskostnad	7	56 615	55 681
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>56 615</b>	<b>55 681</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-53 216</b>	<b>-55 511</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>237 631</b>	<b>374 480</b>
Skattekostnad	6	59 409	93 620
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>178 222</b>	<b>280 860</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>178 222</b>	<b>280 860</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>178 222</b>	<b>280 860</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>178 222</b>	<b>280 860</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		178 222	280 860
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	10	<b>178 222</b>	<b>280 860</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
Goodwill	14	2 490 036	2 782 879
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 490 036</b>	<b>2 782 879</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		39 900	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>39 900</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 529 936</b>	<b>2 782 879</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	13	1 879	
Andre kortsiktige fordringer	7	974 397	1 345 204
<b>Sum fordringer</b>		<b>976 277</b>	<b>1 345 204</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	4 449 116	5 367 488
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 449 116</b>	<b>5 367 488</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 425 392</b>	<b>6 712 692</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 955 328</b>	<b>9 495 572</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	120 000	110 000
Overkurs	10	5 080 000	3 490 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen innskutt egenkapital	10	728 448	728 448
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 928 448</b>	<b>4 328 448</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		459 083	280 860
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>459 083</b>	<b>280 860</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>6 387 531</b>	<b>4 609 308</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	154 017	110 105
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>154 017</b>	<b>110 105</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	1	4 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>154 018</b>	<b>4 110 105</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	171 422	187 737
Betalbar skatt		15 497	
Skyldig offentlige avgifter		207 675	164 480
Annen kortsiktig gjeld	7	1 019 186	423 942
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 413 780</b>	<b>776 159</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 567 798</b>	<b>4 886 263</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 955 328</b>	<b>9 495 572</b>



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i UNION Eiendomskapital Core AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

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

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert UNION Eiendomskapital Core AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 178 222. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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.

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

## 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.

Pemco Dokumentnøkkel: KCTMF-NSEELJNF3M-ZEMJE-GBESY-N7CUO



Revisors beretning 2021 for UNION Eiendomskapital Core AS

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 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>

Oslo, 30. mars 2022  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)



# PENNEO

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

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

## Per-Henning Schulz Lie

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-30 15:46:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KCTMF-NSEEJ-3M-ZEMJE-GBESY-N7CUO

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>



## **UNION Eiendoms kapital Core AS**

**Årsregnskap pr. 31.12.21**



## UNION Eiendomskapital Core AS

### Årsberetning 2021

#### Virksomhetens art

Selskapets virksomhet er å være forvalter av alternative investeringsfond med AIF-godkjenning fra Finanstilsynet, og annen virksomhet som står i sammenheng med dette. Selskapet er lokalisert i Oslo. Selskapet er forvalter av UNION Core Real Estate Fund, som er tillatt markedsført som alternativt investeringsfond (AIF).

#### Utvikling i resultat og stilling

Selskapet ble stiftet 31. oktober 2015, og mottok 10. juni 2020 tillatelse fra Finanstilsynet til å forvalte alternative investeringsfond. Selskapet ervervet fra samme tidspunkt forvaltningsvirksomheten knyttet til det ubelånte eiendomsfondet UNION Core Real Estate Fund, fra søsterselskapet UNION Eiendomskapital UREF AS. Gjennom 2021 har selskapet videreutviklet virksomheten og forvaltningen av fondet. I likhet med fjoråret har det vært et aktivt år, godt hjulpet av lave renter og pågang for å sysselsette kapital. Forvalter har i 2021 gjennomført tre kjøp til en brutto eiendomsverdi på kr 658 mill på 100% basis, hvorav én eiendom har forbehold som forventes løftet i Q2 2022. Fondet har investeringskapasitet, og har ambisjoner om fortsatt vekst i forvaltningskapital.

Selskapet hadde i sitt første fulle driftsår i 2021 en omsetning på kr 13,5 mill, sammenlignet med kr 6,0 mill i 2020. Selskapet fikk et årsresultat i 2021 på kr 178.222, sammenlignet med kr 280.860 i 2020. Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet:

Avsatt til annen egenkapital	kr	178 222
------------------------------	----	---------

Totale eiendeler i selskapets balanse var kr 8,0 mill (kr 9,5 mill). Av disse utgjorde bankbeholdning kr 4,4 mill (kr 5,4 mill). Selskapets likvide midler er plassert i bank og vurderes å ha lav risiko. Selskapet har ikke langsiktig rentebærende gjeld til bank og kredittinstitusjoner. Selskapets evne til egenfinansiering av drift og investeringer anses som god.

Selskapets egenkapital pr 31.12.2021 var kr 6,4 mill sammenlignet med kr 4,6 mill. pr 31.12.2020.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde kr 1,5 mill (kr 0,7 mill). Kontantstrømmen fra de operasjonelle aktivitetene er hovedsakelig resultat fra forvaltningen. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med kr -0,04 mill (kr -2,9 mill). Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ med kr -2,4 mill (kr 7,6 mill) hvor hovedendringen skyldes at det i 2021 er fullt nedbetalt langsiktig konsernintern gjeld.

#### Finansiell risiko

##### Markedsrisiko

Selskapet tar ikke finansielle posisjoner, og selskapets likviditet er til enhver tid innestående på bankkonto. Det er således liten finansiell risiko knyttet til selskapets virksomhet.

##### Likviditetsrisiko

Selskapets likviditet vurderes som god og således likviditetsrisikoen som liten. Det er ikke truffet beslutninger i selskapets virksomhet som forventes å endre dette.

##### Kreditrisiko

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses som lav. Selv om det ikke er inngått avtaler om motregning eller andre finansielle instrumenter innebærer koronautbruddet noe mer usikkerhet rundt dette.



UNION Eiendomskapital Core AS

## Årsberetning 2021

### Fremtidig utvikling

Koronautbruddet er en hendelse som kan påvirke aktiviteten i selskapet. Styret har gjort en risikovurdering av selskapets virksomhet på bakgrunn av samfunnspåvirkninger som følge av Covid 19. Det er på tidspunkt for godkjenning av regnskapet ikke observert noen negative konsekvenser for virksomheten av betydning. Selskapet har tilfredsstillende likviditet og vurderer at det pr. dato for signering av balansen ikke er vesentlig større risiko for fortsatt drift enn normalt.

Selskapet vil som forvalter av det alternative investeringsfondet UNION Core Real Estate Fund være eksponert for makroøkonomiske konjunkturer generelt og verdiutviklingen på næringseiendom spesielt. De viktigste verdidriverne er markedsutviklingen og verdiendringer av næringseiendom, samt de avkastningskrav som legges til grunn av investorer i markedet for næringseiendom. Det er ventet at 2022 ville kunne bli et tilfredsstillende år når det gjelder investering i, og forvaltning av næringseiendom. Styret i selskapet er langsiktig positiv til eiendomsmarkedet. Selskapet forventes å ha et godt grunnlag for å skape avkastning for investorene i UNION Core Real Estate Fund.

Selskapet har gjennom 2021 videreført et godt grunnlag for virksomheten, og forventer således en langsiktig positiv utvikling for selskapets virksomhet.

### 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. Selskapet er forvalter og utvikler av næringseiendom. Bærekraftsmål settes og integreres i selskapets kjerneprosesser, herunder bærekraftsrisiko i investeringsbeslutninger. Sammen med Grønn Byggallianse tar selskapet klimaavtalen fra Paris (COP 21) på alvor. Vi har skrevet under på «Eiendomssektorens veikart mot 2050» og tar samfunnsansvar blant annet ved å redusere utslipp, energieffektivisere bygg, og velge bærekraftige løsninger. De fondene som vil markedsføres i 2022 vil klassifiseres som «lysegrønne fond», dvs at det i forvaltningen av disse fondene skal det gjøres beslutninger som fremmer sosial og/eller miljømessig egenskaper ved investeringene.

### Likestilling og HMS

Arbeidsmiljøet i selskapet anses som godt og det har ikke vært ansett nødvendig å iverksette spesielle tiltak. Totalt sykefravær siste år har vært under 2 %. Det har ikke vært skader eller ulykker på arbeidsplassen.

Selskapet hadde pr 31.12.2021 1 ansatt. Styret består av 6 menn. UNION Eiendomskapital Core vektlegger mangfold og målsettingen er innarbeidet i konsernets rekrutteringsprosedyrer. Styrets vurdering er at selskapet ikke diskriminerer verken på grunnlag av kjønn, etnisitet eller andre faktorer. Ansattgoder, som fleksibel arbeidstid, full lønn ved sykdom og foreldrepermisjon uavhengig av Folketrygdens begrensninger, er viktige tiltak i arbeidet med likestilling. Selskapet tilstreber arbeidsmetoder som sikrer gode arbeidsforhold med krav til helse, miljø og sikkerhet.

### Andre forhold

Selskapet har ingen særskilte forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Det er i morselskapet UNION Gruppen AS tegnet styreansvarsforsikring for daglig leder og styremedlemmer i konsernet med datterselskaper, samt medlemmer av ledelsen og tidligere, nåværende eller fremtidig ansatt i konsernet som kan pådra seg et selvstendig ledelsesansvar, med en forsikringssum på kr 100 mill.



UNION Eiendomskapital Core AS

## Årsberetning 2021

### Fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2021 er utarbeidet i samsvar med dette.


Oslo, den 30.03.2022

  
Bjørn Henningsen  
Styrets leder

  
Jon ENK Brøndmo  
Styremedlem

  
Lars Even Moe  
Styremedlem

  
Fabian Stang  
Styremedlem

  
Øystein A. Landvik  
Styremedlem

  
Birger Bergaard  
Styremedlem

  
Anders Pedersen  
Daglig leder

Transaction 09222115557465959552



Signed AP

Transaction 09222115557466164546



Signed FS, JEB, BN



## Union Eiendomskapital Core AS

### Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Honorarinntekter	2	13 499 801	6 018 075
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>13 499 801</b>	<b>6 018 075</b>
Innkjøp av tjenester		2 330 070	1 043 328
Lønnskostnad	4, 5	3 755 749	1 059 467
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	14	292 843	145 194
Annen driftskostnad	3, 4	6 830 291	3 340 095
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>13 208 953</b>	<b>5 588 083</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>290 848</b>	<b>429 992</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		3 399	169
Annen finanskostnad	7	(56 615)	(55 681)
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>(53 216)</b>	<b>(55 511)</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>237 631</b>	<b>374 480</b>
Skattekostnad	6	(59 409)	(93 620)
<b>Årsresultat</b>		<b>178 222</b>	<b>280 860</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		178 222	280 860
<b>Sum overføringer</b>	10	<b>178 222</b>	<b>280 860</b>



## Union Eiendomskapital Core AS

### Balanse

Eiendeler	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	14	2 490 036	2 782 879
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<u>2 490 036</u>	<u>2 782 879</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		39 900	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<u>39 900</u>	<u>0</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>2 529 936</u>	<u>2 782 879</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	13	1 879	0
Andre kortsiktige fordringer	7	974 397	1 345 204
<b>Sum fordringer</b>		<u>976 277</u>	<u>1 345 204</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	4 449 116	5 367 488
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>5 425 392</u>	<u>6 712 692</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>7 955 328</u>	<u>9 495 572</u>



## Union Eiendomskapital Core AS

## Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	120 000	110 000
Overkurs	10	5 080 000	3 490 000
Annen innskutt egenkapital	10	728 448	728 448
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 928 448</b>	<b>4 328 448</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		459 083	280 860
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>459 083</b>	<b>280 860</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>6 387 531</b>	<b>4 609 308</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	154 017	110 105
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>154 017</b>	<b>110 105</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	1	4 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	171 422	187 737
Betalbar skatt		15 497	0
Skyldig offentlige avgifter		207 675	164 480
Annen kortsiktig gjeld	7	1 019 186	423 942
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 413 780</b>	<b>776 159</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 567 798</b>	<b>4 886 263</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>7 955 328</b>	<b>9 495 572</b>



**Union Eiendoms kapital Core AS**

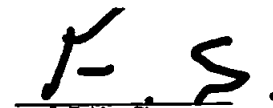
**Balanse**

Oslo, 30.13 - 2022

Styret i Union Eiendoms kapital Core AS

  
Bjørn Henningsen  
styreleder

  
Roger Nergaard  
styremedlem

  
Fabian Stang  
styremedlem

  
Jon Erik Brøndmo  
styremedlem

  
Lars Even Moe  
styremedlem

  
Øystein Arnulf Landvik  
styremedlem

  
Anders Gunnestad Pedersen  
daglig leder

Union Eiendoms kapital Core AS

Side 4

Transaction 09222115557465959552  Signed AP

Transaction 09222115557466164546  Signed FS, JEB, BA



## UNION Eiendomkapital Core AS

### Kontantstrømoppstilling

	2021	2020
<b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	237 631	374 480
Periodens betalte skatt	0	0
Ordinære avskrivninger	292 843	145 194
Endring i kundefordringer	(1 879)	0
Endring i leverandørgjeld	33 685	137 737
Endring i andre tidsavgrensningsposter	959 245	40 091
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>1 521 526</b>	<b>697 502</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringaktiviteter</b>		
Utbetalinger ved kjøp av driftsmidler	0	(2 928 073)
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	(39 900)	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringaktiviteter</b>	<b>(39 900)</b>	<b>(2 928 073)</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	4 000 000
Utbetalinger ved nedbetalinger av langsiktig gjeld	(4 000 000)	0
Innbetalinger av egenkapital	1 600 000	3 570 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>(2 400 000)</b>	<b>7 570 000</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	(918 374)	5 339 429
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	5 367 488	28 059
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.</b>	<b>4 449 116</b>	<b>5 367 488</b>



## UNION Eiendomskapital CORE AS

### Noter 2021

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

##### *Driftsinntekter*

Tjenester inntektsføres etter hvert som tjenesten leveres.

Ved salgsvtale hvor fremtidig hendelse er avgjørende for krav på vederlag, anses ikke inntekt opptjent før denne hendelsen har inntruffet, "no cure, no pay".

##### *Finansinntekter*

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

##### *Skatt*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/skattefordel. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 25 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer 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, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og på underskudd til fremføring, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, er oppført netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag og skatt på mottatt konsernbidrag som føres til reduksjon av kostpris eller direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen.

Utsatt skatt beregnes med nominell verdi.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

##### *Immaterielle eiendeler*

Utgifter til andre immaterielle eiendeler balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseført utvikling avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.



## UNION Eiendomskapital CORE AS

### Noter 2021

#### Note 1 Regnskapsprinsipper forts.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Pensjoner*

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene klassifiseres som lønns- og personalkostnader. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

##### *Bruk av estimater*

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

##### *Kontantstrømoppstilling*

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

#### Note 2 Salgsinntekter

<b>Pr. virksomhetsområde</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Forvaltningshonorar	11 833 874	4 395 845
Prosjekthonorar	365 851	218 980
Salgshonorar	0	1 403 250
Utleiehonorar	1 300 076	0
<b>Sum</b>	<b>13 499 801</b>	<b>6 018 075</b>
<b>Pr. geografisk marked</b>		
Norge	13 499 801	6 018 075
<b>Sum</b>	<b>13 499 801</b>	<b>6 018 075</b>



## UNION Eiendoms kapital CORE AS

### Noter 2021

#### Note 3 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet er kontrollert av UNION Gruppen AS som indirekte eier 75,4 % av selskapets aksjer. Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 4, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 7.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:	2021	2020
a) Salg av tjenester og viderefakturering		
Til søsterselskap	0	0
<b>Sum salg av varer og tjenester</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
b) Kjøp av tjenester og viderefakturering		
Fra mor- og søsterselskap	6 994 676	3 163 173
<b>Sum kjøp av varer og tjenester</b>	<b>6 994 676</b>	<b>3 163 173</b>

#### Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2021	2020
Lønn	2 933 750	840 000
Arbeidsgiveravgift	320 650	125 663
Finansskatt	113 706	44 561
Pensjonskostnader	75 538	42 724
Andre ytelser	3 715	6 517
Viderebelastet lønn fra konsernselskaper	308 391	0
<b>Sum</b>	<b>3 755 749</b>	<b>1 059 467</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk 1 1

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 890 000	0
Pensjonsutgifter	75 538	0
Annen godtgjørelse	3 715	0

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter. Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

#### Godtgjørelse til revisor (inkl. forholdsmessig mva)

Lovpålagt revisjon	94 675
Attestasjonstjenester	84 518
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>179 193</b>

Kostnadsført revisjonshonorar inkluderer forholdsmessig inngående merverdiavgift.

#### Note 5 Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har plikt til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har en pensjonsordning som tilfredsstiller kravene etter denne loven.



## UNION Eiendoms kapital CORE AS

### Noter 2021

#### Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad består av:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Betalbar skatt	15 497	0
Endring i utsatt skatt	43 912	110 105
Skatteeffekt av (mottatt) / avgitt konsernbidrag	0	(16 485)
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>59 409</b>	<b>93 620</b>
<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>		
Resultat før skattekostnad	237 631	374 480
Permanente forskjeller	3	0
Endring i midlertidige forskjeller	(175 648)	(440 421)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>61 986</b>	<b>(65 941)</b>
Mottatt konsernbidrag	0	65 941
<b>Grunnlag for betalbar skatt i balansen</b>	<b>61 986</b>	<b>0</b>
<b>Betalbar skatt:</b>		
Betalbar skatt på årets skattegrunnlag	15 497	0
<b>Skyldig betalbar skatt</b>	<b>15 497</b>	<b>0</b>
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>		
Goodwill	616 069	440 421
<b>Sum</b>	<b>616 069</b>	<b>440 421</b>
<b>25% utsatt skatt / (skattefordel)</b>	<b>154 017</b>	<b>110 105</b>



## UNION Eiendomskapital CORE AS

### Noter 2021

#### Note 7 Konsernopplysninger

UNION Eiendomskapital CORE AS er datterselskap av UNION Eiendomskapital AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet for UNION Gruppen AS kan mottas fra morselskapets kontor.

	2021	2020
<b>Mellomværende med konsernselskap</b>		
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	0	492 305
Kortsiktig fordring - mottatt konsernbidrag	0	674 933
Langsiktig gjeld på selskap i samme konsern	(1)	(4 000 000)
Leverandørgjeld på selskap i samme konsern	1 879	50 000
<b>Konsernrenter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Inntekter	0	0
Kostnader	56 615	55 617

#### Note 8 Bankinnskudd

	2021	2020
Bundne bankinnskudd (skattetrekk)	109 215	93 686
Annen bundet kapital	25 366	25 265

#### Note 9 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

##### Aksjekapitalen består av:

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1 000	110	110 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
UNION Eiendomskapital AS	901	90,1 %
Theosole Invest AS	99	9,9 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100 %</b>

Styreleder Bjørn Henningsen og styremedlemmene Lars Even Moe og Øystein Landvik har indirekte eierskap i selskapet gjennom UNION Eiendomskapital AS' morselskap, UNION Gruppen AS. Daglig leder Anders G. Pedersen har indirekte eierskap gjennom sitt selskap Theosole Invest AS.



## UNION Eiendomskapital CORE AS

## Noter 2021

## Note 10 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01	110 000	4 218 448	280 860	4 609 308
Kapitalforhøyelse 17.06.21	10 000	1 590 000	0	1 600 000
Årets resultat	0	0	178 222	178 222
Mottatt konsernbidrag	0	-	0	0
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>120 000</b>	<b>5 808 448</b>	<b>459 083</b>	<b>6 387 531</b>

## Note 11 Kapitaldekning

Ansvarlig kapital	2021	2020
Innskutt kapital	5 928 448	4 328 448
Annen egenkapital/(udekket tap)	459 083	280 860
Immaterielle aktiva (inkl. utsatt skattefordel)	2 490 036	2 782 879
<b>Startkapital/ansvarlig kapital</b>	<b>3 897 495</b>	<b>1 826 429</b>

**Minstekrav til startkapital** **1 248 600** **1 308 788**

Minstekrav til startkapital på EUR 125 000, jf. Lov om forvaltning av alternative investeringsfond, er omregnet til NOK ved bruk av kurs pr. 31.12.

Beregning av faste kostnader	2021	2020
Samlet inntekt	13 499 801	6 018 075
(Overskudd)/underskudd før skatt	(237 631)	(374 480)
Fullt ut variable vederlag til ansatte	(1 464 600)	0
Annen variabel godtgjørelse (distribusjonshonorar)	0	0
<b>Faste kostnader</b>	<b>11 797 570</b>	<b>5 643 595</b>

**1) 25 % av faste kostnader** **2 949 393** **1 410 899**

Forvaltningskapital	2 923 757 498	2 163 253 000
Forvaltningskapital overskytende EUR 250 000 000	426 557 498	0
0,02 % av forvaltningskapital overskytende EUR 250 000 000	85 311	0
<b>2) Sum startkapital og 0,02 % av forv.kap. oversk. MEUR 250</b>	<b>1 333 911</b>	<b>1 308 788</b>

**Reelt kapitalkrav (høyeste av 1 og 2)\*** **2 949 393** **1 410 899**

**Overdekning / (underdekning)** **948 103** **415 530**

**Resultat etter skatt som prosent av forvaltningskapitalen** **0,01 %** **0,01 %**

\* Jf. Lov om forvaltning av alternative investeringsfond § 2-7(1).

\*\* UNION Eiendomskapital Core AS ervervet med overdragelsestidspunkt 10.06.20 forvaltningen av UNION Core Real Estate Fund AS, etter mottatt tillatelse til å forvalte alternative investeringsfond i brev fra Finanstilsynet av 10.06.2020.



## UNION Eiendomskapital CORE AS

### Noter 2021

#### Note 12 Finansiell risiko

##### Likviditetsrisiko

Selskapets likviditet er til enhver tid innestående på bankkonto. Selskapet har forutsigbart behov for likviditet, og således vurderes likviditetsrisikoen som lav.

##### Finansiell markedsrisiko

Selskapets virksomhet er forvaltning av UNION Core Real Estate Fund AS:

- i) forvaltning av eiendomsfond
- ii) utleie og reforhandling av leie
- iii) prosjektoppfølgning

Selskapet vil gjennom sin virksomhet som forvalter av eiendomsfondet UNION Core Real Estate Fund AS være eksponert for effekter knyttet til makroøkonomiske konjunkturer generelt og verdiutvikling på næringseiendom spesielt. De viktigste verdidriverne er markedsutviklingen og verdiendring av næringseiendom, samt de avkastningskrav som legges til grunn av investorer i markedet for næringseiendom. Markedsrisikoen vurderes som lav.

#### Note 13 Kundefordringer

Kundefordringer består i all hovedsak av fordringer på fond som selskapet er forvalter for.

Kundefordringene er ikke tapsutsatt og det er ikke avsatt for tap.

#### Note 14 Immaterielle eiendeler

	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	2 928 073	2 928 073
Tilgang kjøpte immaterielle eiendeler	0	0
Avgang solgte immaterielle eiendeler	0	0
<b>Anskaffelseskost pr. 31.12</b>	<b>2 928 073</b>	<b>2 928 073</b>
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	438 037	438 037
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0	0
Reverserte nedskrivninger pr. 31.12	0	0
<b>Balansført verdi pr. 31.12</b>	<b>2 490 036</b>	<b>2 490 036</b>
Årets avskrivninger	292 843	292 843
Årets nedskrivninger	0	0
Forventet økonomisk levetid	10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Goodwill er vurdert å ha en levetid på 10 år. Goodwill er knyttet til selskapets overtakelse av forvaltningen av det ubelånte eiendomsfondet UNION Core Real Estate Fund AS (UCore). Goodwill representerer i transaksjonsbeløpet fratrukket verdien på overdragelse av fordring, overdragelse av påløpte kostnader og overdragelse/transport av forvaltningsavtale, og er en residual som knytter seg til ansatte, rutiner, etc. Fondet UCore er evigvarende, og har ikke en estimert avviklingsdato.