



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Øystein Arnulf Landvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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

Brønnøysundregistrene, 03.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	1 224 432	1 354 948
Sum kostnader		1 224 432	1 354 948
Driftsresultat		-1 224 432	-1 354 948
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	80 574 363	57 537 048
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2, 3	59 198 037	55 919 987
Annen renteinntekt	2	1 140 373	23 342
Annen finansinntekt	2	1 334 589	
Sum finansinntekter		142 247 362	113 480 377
Nedskrivning/(reversering av nedskrivning) av andre finansielle anlegg	2	-58 663 236	-23 018 840
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2, 3	102 465 618	140 444 366
Annen rentekostnad	2		
Annen finanskostnad	2	3 492	1 548
Sum finanskostnader		43 805 874	117 427 074
Netto finans		98 441 488	-3 946 697
Resultat før skattekostnad		97 217 056	-5 301 645
Skattekostnad på resultat	4	12 433 149	-4 993 009
Årsresultat	5	84 783 907	-308 636
Årsresultat etter minoritetsinteresser		84 783 907	-308 636
Totalresultat		84 783 907	-308 636
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		84 783 907	-308 636
Sum overføringer og disponeringer		84 783 907	-308 636



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	18 855 831	31 288 980
Sum immaterielle eiendeler		18 855 831	31 288 980
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	1 779 374 345	1 454 729 597
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	3	1 305 760 952	1 096 702 599
Sum finansielle anleggsmidler		3 085 135 297	2 551 432 196
Sum anleggsmidler		3 103 991 128	2 582 721 176
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	3	99 176 071	62 496 819
Sum fordringer		99 176 071	62 496 819
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		60 362 643	305 377
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		60 362 643	305 377
Sum omløpsmidler		159 538 714	62 802 196
SUM EIENDELER		3 263 529 842	2 645 523 372

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	31 000	31 000
Overkurs	5	1 230 209 000	1 230 209 000
Annen innskutt egenkapital	5	-33 420	-33 420
Sum innskutt egenkapital		1 230 206 580	1 230 206 580
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-387 103 469	-471 887 376
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		-387 103 469	-471 887 376
Sum egenkapital		843 103 111	758 319 204
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	2 398 717 312	1 883 042 620
Sum annen langsiktig gjeld		2 398 717 312	1 883 042 620
Sum langsiktig gjeld		2 398 717 312	1 883 042 620
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		50 000	
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	3	21 581 271	4 136 548
Annen kortsiktig gjeld		78 148	25 000
Sum kortsiktig gjeld		21 709 419	4 161 548
Sum gjeld		2 420 426 731	1 887 204 168
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 263 529 842	2 645 523 372



Årsregnskap 2025

Union Core Real Estate Fund Holding AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 920 665 136





Årsberetning for regnskapsåret 2025

Union Core Real Estate Fund Holding AS

VIRKSOMHETENS ART OG TILHOLDSSTED

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

Selskapet har sitt hovedkontor på Bolette brygge 1 i Oslo.

EIENDOMSKONSERNET

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

ØKONOMI

Selskapet hadde i 2025 et overskudd på NOK 84 783 907. Driftsresultatet for selskapet var på NOK -1 224 432 for 2025 sammenlignet med NOK -1 354 948 i 2024.

Totalkapitalen var ved utgangen av året på NOK 3 263 529 842 sammenlignet med NOK 2 645 523 372 pr 31.12.2024. Egenkapitalandelen per 31.12.2025 var 25,83 % sammenlignet med 28,66 % pr. 31.12.2024.

Selskapets overskudd utgjør NOK 84 783 907 og er disponert som følger:

Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	NOK 84 783 907
Sum overføringer	NOK 84 783 907

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 2025. Styret foreslår at det fremlagte regnskap fastsettes som selskapets resultatregnskap og balanse for 2025.

REDEGJØRELSE FOR FORTSATT DRIFT

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

ARBEIDSMILJØ

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2025.

LIKESTILLING

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

MILJØRAPPORTERING

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

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

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

MARKED OG FREMTIDSUTSIKTER

Selskapets utsikter avhenger både av den generelle markedsutviklingen og av forhold relatert til de respektive underliggende eiendommene, og er således gjenstand for usikkerhet. Ambisjonen er å øke kapitalbasen, slik at selskapet 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 selskapets mål.





FINANSIELL RISIKO

Markedsrisiko

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

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

Kreditrisiko

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

Likviditetsrisiko

Styret anser likviditetssituasjonen som tilfredsstillende.

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

ANDRE FORHOLD

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

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

Åpenhetsloven trådte i kraft 1. juli 2022, og skal fremme virksomheters respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, samt sikre allmenheten tilgang på informasjon. Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger jfr. åpenhetsloven §5 vil bli gjort tilgjengelig på virksomhetens hjemmeside - <https://union.no/> - innen 30. juni 2026.

25.2.2026

Styret i Union Core Real Estate Fund Holding AS

Øystein Amulf Landvik
styreleder

Anders Gunnestad Pedersen
styremedlem





Resultatregnskap Union Core Real Estate Fund Holding AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2025	2024
Annen driftskostnad	1	1 224 432	1 354 948
Sum driftskostnader		1 224 432	1 354 948
Driftsresultat		-1 224 432	-1 354 948
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap	2	80 574 363	57 537 048
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2, 3	59 198 037	55 919 987
Annen renteinntekt	2	1 140 373	23 342
Annen finansinntekt	2	1 334 589	0
Nedskrivning/(reversering av nedskrivning) av andre finansielle anleggsmidler	2	-58 663 236	-23 018 840
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2, 3	102 465 618	140 444 366
Annen finanskostnad	2	3 492	1 548
Resultat av finansposter		98 441 488	-3 946 697
Resultat før skattekostnad		97 217 056	-5 301 645
Skattekostnad på resultat	4	-12 433 149	4 993 009
Resultat		84 783 907	-308 636
Årsresultat	5	84 783 907	-308 636
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		84 783 907	0
Overført til udekket tap		0	-308 636
Sum overføringer		84 783 907	-308 636





Balanse Union Core Real Estate Fund Holding AS

EIENDELER	NOTE	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	18 855 831	31 288 980
Sum immaterielle eiendeler		18 855 831	31 288 980
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	6	1 779 374 345	1 454 729 597
Lån til foretak i samme konsern	3	1 305 760 952	1 096 702 599
Sum finansielle anleggsmidler		3 085 135 297	2 551 432 196
Sum anleggsmidler		3 103 991 128	2 582 721 176
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Konsernfordringer	3	99 176 071	62 496 819
Sum fordringer		99 176 071	62 496 819
Bankinnskudd, kontanter o.l.		60 362 643	305 377
Sum omløpsmidler		159 538 714	62 802 196
Sum eiendeler		3 263 529 842	2 645 523 372






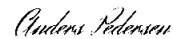
Balanse Union Core Real Estate Fund Holding AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 7	31 000	31 000
Overkurs	5	1 230 209 000	1 230 209 000
Annen innskutt egenkapital	5	-33 420	-33 420
Sum innskutt egenkapital		1 230 206 580	1 230 206 580
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	-387 103 469	-471 887 376
Sum opptjent egenkapital		-387 103 469	-471 887 376
Sum egenkapital		843 103 111	758 319 204
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	3	2 398 717 312	1 883 042 620
Sum annen langsiktig gjeld		2 398 717 312	1 883 042 620
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		50 000	0
Konserngjeld	3	21 581 271	4 136 548
Annen kortsiktig gjeld		78 148	25 000
Sum kortsiktig gjeld		21 709 419	4 161 548
Sum gjeld		2 420 426 731	1 887 204 168
Sum egenkapital og gjeld		3 263 529 842	2 645 523 372

Oslo, 25.02.2026

Styret i Union Core Real Estate Fund Holding AS


Ole Petter Aude
styremedlem



Anders Gunnestad Pedersen
styremedlem





Kontantstrømpstilling Union Core Real Estate Fund Holding AS

	NOTE	2025	2024
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		97 217 056	-5 301 645
Inntektsført konsernbidrag fra datterselskap		-80 574 363	-57 537 048
Tap/gevinst ved realisasjon av finansielle anleggsmidler		-1 334 589	0
Nedskrivning anleggsmidler		-58 663 236	-23 018 840
Endring i leverandørgjeld		50 000	-5 400 000
Ut (-) / innbetalinger (+) i konsernmellomværende		364 976 610	179 914 534
Endring i andre tidsavgrensingsposter		53 148	-759 112
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		321 724 626	87 897 889
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		3 500 924	4 959 771
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		265 168 283	-4 579 663
Endringer som følge av fusjon		0	-88 913 754
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-261 667 360	-88 533 646
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		0	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		60 057 266	-635 757
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		305 377	941 135
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		60 362 643	305 377





Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk. Selskapet er et holdingselskap, og har som hovedformål å eie aksjer i eiendomsselskaper. Selskapet drives fra Oslo.

FINANSINTEKTER

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

SKATT

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

KLASSIFISERING AV BALANSEPOSTER

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

DATTERSELSKAP OG TILKNYTTET SELSKAP

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

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

FORDRINGER

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

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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

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

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

KOSTNADSFØRT GODTGJØRELSE TIL REVISOR	2025	2024
Lovpålagt revisjon inkl. mva	124 375	235 065
Andre attestasjonstjenester	35 875	0
Annen bistand inkl. mva	29 250	34 075
Sum	189 500	269 140

Note 2 Finansinntekter og finanskostnader

FINANSINTEKTER	2025	2024
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	59 198 037	55 919 987
Annen renteinntekt	1 140 373	23 342
Inntekt på investering i datterselskap	80 574 363	57 537 048
Gevinst ved realisasjon aksjer i datterselskap	1 334 589	0
Sum finansinntekter	142 247 362	113 480 377

FINANSKOSTNADER	2025	2024
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	102 465 618	140 444 366
Annen rentekostnad	0	651
Annen finanskostnad	3 492	897
Nedskrivning/(reversering av nedskrivning) aksjer i datterselskap	-58 663 236	-23 018 840
Sum finanskostnader	43 805 874	117 427 074





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

	KORTSIKTIGE FORDRINGER INKL. ÅRETS MOTTATTE KONSERNBIDRAG		LANGSIKTIGE FORDRINGER	
	2025	2024	2025	2024
Grev Wedels plass 7 AS	3 840 618	0	75 759 607	76 678 818
Hans Burums Vei 30 AS	13 550 482	13 130 587	17 173 077	10 682 603
Forum Pluss AS	0	0	124 269 032	123 421 354
Granåsen Utvikling AS	5 151 696	4 314 217	39 543 985	36 550 025
Blådalen 39 AS	5 221 765	5 473 571	41 876 529	38 761 147
Karl Johans Gate 13 Eiendom AS	3 826 500	3 205 918	59 836 703	56 792 394
Stortorvet 5 AS	11 780 684	11 732 169	2 875 607	0
Sandefjord Helsepark Eiendom AS	6 724 152	7 076 437	94 503 440	91 597 696
Kleivbakken 9 AS	0	0	0	84 846 770
Sandvika Kontorbygg I AS	4 577 467	0	78 941 225	62 358 972
Sandvika Business Center AS	0	0	140 249 028	155 509 521
Fyrstikkalléen 19 AS	0	0	74 832 496	74 462 769
Union Core 30 AS	0	0	0	0
Akersgaten 1-5 AS	0	0	95 766 272	94 754 266
Nedre Holmegate 30-34 AS	4 620 696	4 768 311	39 876 977	28 283 576
Kniksens Plass 1-3 AS	16 174 990	4 957 580	119 682 466	80 231 333
Kirkegaten 17 Invest AS	10 351 451	7 838 029	88 283 933	81 771 356
Sidebygget Næring AS	0	0	207 541 948	0
Sidebygget Varmesentral AS	75 844	0	4 748 628	0
Dalen Næringspark Holding AS	13 279 726	0	0	0
Sum	99 176 071	62 496 819	1 305 760 952	1 096 702 599

	KORTSIKTIG GJELD INKL. ÅRETS AVGITTE KONSERNBIDRAG		LANGSIKTIG GJELD	
	2025	2024	2025	2024
Union Core Real Estate Fund AS	0	0	2 373 217 277	1 878 508 892
Stortorvet 5 AS	0	0	0	4 533 729
Kleivbakken 9 AS	0	500 000	0	0
Fyrstikkalléen 19 AS	0	650 000	0	0
Nedre Holmegate 30-34 AS	1 425 454	0	0	0
Blådalen 39 AS	709 383	349 322	0	0
Sandefjord Helsepark Eiendom AS	3 507 412	2 637 226	0	0
Dalen Næringspark Holding AS	0	0	25 500 035	0
Kniksens Plass 1-3 AS	5 114 824	0	0	0
Karl Johans Gate 13 Eiendom AS	1 337 605	0	0	0
Sidebygget Næring AS	9 486 593	0	0	0
Sum	21 581 271	4 136 548	2 398 717 312	1 883 042 620

Langsiktige lån i konsernet renteberegnes etter NIBOR 3 mnd + 0,5% margin. Betaling av renter, nedbetaling og innfrielse gjøres løpende når låntakers likviditet tilsier at det er forsvarlig.

Kostnadsførte renter tilknyttet lån fra konsernselskap utgjør kr 102 465 618 i 2025. Inntektsførte renter tilknyttet lån til datterselskap utgjør kr 59 198 037 i 2025.

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





Note 4 Skatt

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

	2025	2024	ENDRING
Akkumulert fremførbart underskudd	-85 708 321	-142 222 637	-56 514 316
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-85 708 321	-142 222 637	-56 514 316
Utsatt skattefordel (22 %)	-18 855 831	-31 288 980	-12 433 150
ÅRETS SKATTEKOSTNAD		2025	2024
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		97 217 056	-5 301 645
Permanente forskjeller		-59 304 448	-22 353 624
Mottatt konsernbidrag		18 601 708	4 959 771
Anvendelse av fremførbart underskudd		-56 514 316	0
Skattepliktig inntekt		0	-22 695 498
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skattefordel		12 433 149	-4 993 009
Skattekostnad ordinært resultat		12 433 149	-4 993 009
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		-21 818 736	-13 749 300
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag		21 818 736	13 749 300
Sum betalbar skatt i balansen		0	0

Note 5 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	INNSKUTT ANNEN EGENKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2025	31 000	1 230 209 000	-33 420	-471 887 376	758 319 204
Årets resultat	0	0	0	84 783 907	84 783 907
Egenkapital 31.12.2025	31 000	1 230 209 000	-33 420	-387 103 469	843 103 111





Note 6 Langsiktige investeringer i datterselskap

	FORRETNINGS KONTOR	EIERANDEL/ STEMMEANDEL	EGENKAPITAL SISTE ÅR (100%)	RESULTAT SISTE ÅR (100%)	BOKFØRT VERDI
DATTERSELSKAP					
Grev Wedels plass 7 AS	Oslo	100%	8 189 683	2 078 299	94 035 673
Hans Burums Vei 30 AS	Oslo	100%	43 893 974	8 246 326	188 046 411
Forum Pluss AS	Oslo	100%	3 954 154	-117 392	15 680 639
Granåsen Utvikling AS	Oslo	100%	2 266 471	2 455 827	58 697 031
Blådalen 39 AS	Oslo	100%	186 064	3 442 806	58 912 157
Karl Johans Gate 13 Eiendom AS	Oslo	100%	394 274	776 532	168 852 168
Stortorvet 5 AS	Oslo	100%	7 987 497	7 746 587	256 822 051
Sandefjord Helsepark Eiendom AS	Oslo	100%	16 754 536	1 911 773	90 303 264
Sandvika Kontorbygg I AS	Oslo	100%	37 314 996	-3 295 843	91 062 974
Fyrstikkalléen 19 AS	Oslo	100%	-776 017	-796 851	2 291 492
Akersgaten 1-5 AS	Oslo	100%	6 185 907	1 080 149	163 684 168
Nedre Holmegate 30-34 AS	Oslo	100%	34 225 000	1 846 942	101 828 146
Kniksens Plass 1-3 AS	Oslo	100%	24 603 162	10 047 400	134 143 643
Kirkegaten 17 Invest AS	Oslo	100%	38 848 104	4 613 174	86 866 679
Sidebygget Næring AS	Oslo	100%	11 255 357	-9 562 499	9 486 593
Sidebygget Varmesentral AS	Oslo	100%	316 038	-88 130	0
Dalen Næringspark Holding AS	Oslo	100%	101 508 057	9 399 660	258 661 253
Sum			337 107 257	39 784 760	1 779 374 345

Bokført verdi aksjer er vurdert til laveste verdis prinsipp. Totale nedskrivninger i 2025 er på kr 1 827 148 og reversering av tidligere nedskrivninger kr 60 490 385.

Følgende kjøp og salg av eiendommer / eiendomsselskaper er gjennomført i 2025:

SELSKAP / EIENDOM	KJØP / SALG	TIDSPUNKT
Sidebygget Næring AS	Kjøpt	27. juni 2025
Sidebygget Varmesentral AS	Kjøpt	27. juni 2025
Dalen Næringspark Holding AS	Kjøpt	30. juni 2025
Kleivbakken 9 AS	Solgt	1. oktober 2025

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 31 000 består av 1 000 aksjer à kr. 31.

Alle aksjer er eid av konsernspiss Union Core Real Estate Fund AS med forretningsadresse v/UNION Gruppen AS Postboks 1715 Vi,0121 OSLO. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Union Core Real Estate Fund Holding AS fås utlevert.





Verification

Document ID 09222115557570936261

Document

Årsregnskap UNION Core Real Estate Fund Holding AS

Main document

11 pages

Initiated on 2026-02-25 09:48:50 CET (+0100) by Intility

eSign (Ie)

Finalised on 2026-02-25 10:53:24 CET (+0100)

Initiator

Intility eSign (Ie)

esign@intility.no

Signatories

Anders Pedersen (AP)

pedersen@union.no

93013761

Anders Pedersen

Signed 2026-02-25 09:52:53 CET (+0100)

Øystein A. Landvik (ØAL)

landvik@union.no

92263131

Øystein A. Landvik

Signed 2026-02-25 10:53:24 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





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

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

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Union Core Real Estate Fund Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Union Core Real Estate Fund Holding AS som viser et overskudd på NOK 84 783 907. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. 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 rettvisende 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 regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretaksnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneo Dokumentnøkkel: Y5S9-3YQYS-HQ78V-CYEDI-7P7NG-HZNLH



Revisors beretning 2025 for Union Core Real Estate Fund Holding 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. 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, 26. februar 2026
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y5S9-3YQYS-HQ78V-CTEDI-7P7KG-HZNLH





PENNEO

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

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

Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-26 14:25:05 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: Y5S19-3YQYS-HQ78V-CYEDI-7P7NG-HZNLH

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.