



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 162 332
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNION CORE REAL ESTATE FUND AS
Forretningsadresse: v/UNION Gruppen AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marius Alfredsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2022

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, 23.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		4 904 000	3 454 000
Sum kostnader		4 904 000	3 454 000
Driftsresultat		-4 904 000	-3 454 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		77 517 000	52 579 000
Annen renteinntekt			30 000
Sum finansinntekter		77 517 000	52 609 000
Annen rentekostnad	3		3 000
Sum finanskostnader			3 000
Netto finans	3	77 517 000	52 606 000
Ordinært resultat før skattekostnad		72 613 000	49 152 000
Skattekostnad	10	382 000	109 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		72 231 000	49 043 000
Årsresultat		72 231 000	49 043 000
Overføringer og disponeringer			
Overføring til(+)/fra (-) overkurs		-830 000	-515 000
Foreslått utbytte		830 000	515 000
Overføring til(+)/ fra (-) annen egenkapital		345 000	490 000
Overføring til/fra annen stille egenkapital		71 887 000	48 556 000
Sum overføringer og disponeringer		72 232 000	49 046 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	231 248 000	231 248 000
Lån til foretak i samme konsern	4	2 243 744 000	1 773 783 000
Investering i aksjer og andeler		180 000	180 000
Andre langsiktige fordringer		49 000	49 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 475 221 000	2 005 260 000
Sum anleggsmidler		2 475 221 000	2 005 260 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		1 130 000	1 130 000
Sum fordringer		1 130 000	1 130 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		16 583 000	9 393 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 583 000	9 393 000
Sum omløpsmidler		17 713 000	10 523 000
SUM EIENDELER		2 492 934 000	2 015 783 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	2 342 000	1 583 000
Stille interesseinnskudd		2 270 434 000	1 870 406 000
Ikke registrert kap.forhøyelse, aksjekapital			336 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Ikke registrert kap.forhøyelse, overkurs			3 454 000
Overkurs		20 577 000	13 505 000
Sum innskutt egenkapital		2 293 353 000	1 889 284 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	835 000	490 000
Annen stille egenkapital	8	197 272 000	125 385 000
Sum opptjent egenkapital		198 107 000	125 875 000
Sum egenkapital		2 491 460 000	2 015 159 000
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	148 000	1 000
Betalbar skatt		382 000	109 000
Skyldige offentlige avgifter	4		
Utbytte		830 000	515 000
Annen kortsiktig gjeld	4	114 000	0
Sum kortsiktig gjeld		1 474 000	625 000
Sum gjeld		1 474 000	625 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 492 934 000	2 015 784 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		109 746 000	70 902 000
Annen driftsinntekt		3 165 000	947 000
Gevinst ved salg av aksjer			22 548 000
Sum inntekter		112 911 000	94 397 000
Kostnader			
Annen driftskostnad		26 757 000	32 423 000
Verdiendring eiendom	5	-178 533 000	-64 386 000
Sum kostnader		-151 776 000	-31 963 000
Driftsresultat		264 687 000	126 360 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3	43 000	104 000
Annen finansinntekt	3		2 000
Sum finansinntekter		43 000	106 000
Annen rentekostnad	3		13 000
Annen finanskostnad	3		
Sum finanskostnader			13 000
Netto finans		43 000	93 000
Ordinært resultat før skattekostnad		264 730 000	126 453 000
Skattekostnad	10	31 346 000	10 722 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		233 384 000	115 731 000
Årsresultat		233 384 000	115 731 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	5	2 776 030 000	2 134 973 000
Sum varige driftsmidler		2 776 030 000	2 134 973 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i aksjer og andeler		298 000	298 000
Andre langsiktige fordringer		5 121 000	4 354 000
Sum finansielle anleggsmidler		5 419 000	4 652 000
Sum anleggsmidler		2 781 449 000	2 139 625 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 636 000	609 000
Andre kortsiktige fordringer		5 578 000	4 434 000
Sum fordringer		7 214 000	5 043 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		52 362 000	31 535 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		52 362 000	31 535 000
Sum omløpsmidler		59 576 000	36 578 000
SUM EIENDELER		2 841 025 000	2 176 203 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Aksjekapital	7	2 342 000	1 583 000
Stille interesseinnskudd		2 270 434 000	1 870 406 000
Ikke registrert kap.forhøyelse, aksjekapital			336 000
Ikke registrert kap.forhøyelse, overkurs			3 454 000
Overkurs	8	20 867 000	13 796 000
Sum innskutt egenkapital		2 293 643 000	1 889 575 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	3 839 000	1 505 000
Annen stille egenkapital	8	486 879 000	255 829 000
Sum opptjent egenkapital		490 718 000	257 334 000
Sum egenkapital		2 784 361 000	2 146 909 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	48 869 000	17 905 000
Sum avsetninger for forpliktelser		48 869 000	17 905 000
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		48 869 000	17 905 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	4	2 703 000	2 520 000
Betalbar skatt	10	382 000	109 000
Utbytte		830 000	515 000
Annen kortsiktig gjeld	4	3 880 000	8 245 000
Sum kortsiktig gjeld		7 795 000	11 389 000
Sum gjeld		56 664 000	29 294 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 841 025 000	2 176 203 000



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 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert UNION Core Real Estate Fund AS' årsregnskap som viser et årsresultat i selskapsregnskapet på kr 72 232 000 og et årsresultat i konsernregnskapet på kr 233 384 000. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, utvidet 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,
- gir selskapsregnskapet 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, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 og konsernet 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 (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

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/s a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: 6KGCC-FCDOB-EVAFH-W7XEN-TQ5BK-J3WZT



Revisors beretning 2021 for UNION Core Real Estate Fund AS

- 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, for selskapsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for konsernregnskapet i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for selskapsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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/revisionsberetninger>

Oslo, 15. mars 2022
RSM Norge AS

Per-Henning Schulz Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6K6CC-FC00B-EVAFH-W7XEN-TQ5BK-J3WZT



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

2022-03-15 20:20:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6KGCC+CD0B-EVAFH-W7XEN-TQ5BK-J3W2T

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 CORE REAL ESTATE FUND AS ÅRSBERETNING FOR 2021

Virksomhetens art

UNION Core Real Estate Fund AS («Fondet») ble stiftet i 2015. I august 2016 ble Fondet etablert med eksterne investorer som et alternativt investeringsfond. Fondets investeringsstrategi er å gjennomføre ubelånt langsiktige investeringer i fast eiendom med mulig langsiktig avkastning. Fondet investerer hovedsakelig i segmentene kontor, undervisningsbygg, offentlige etater og helserelatert eiendom i Norge, og fortrinnsvis i regionene Stor-Oslo, Rogaland, Trondheim og Bergen.

Fondet forvaltes av UNION Eiendomskapital Core AS, som er godkjent som forvalter av alternative investeringsfond av Finanstilsynet.

Fondet hadde pr 31.12.2021 gjort 13 eiendomsinvesteringer i Grev Wedels plass 7 i Oslo, Hans Burums vei 30 i Bærum, Forum Pluss i Stavanger, Granåsen Toppidrettssenter i Trondheim, Blådalen Invest i Bergen, Karl Johans gate 13, Stortorvet 5 og Fyrstikkalleen 19 i Oslo, Kleivbakken 9 i Lillehammer, Sandefjord Helsepark, Elias Smiths vei 22-24 i Bærum, Akersgaten 1-5 i Oslo og Nedre Holmegate 30-34 i Stavanger.

Selskapets hovedkontor er på Bolette Brygge 1 i Oslo.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Fondet har en tilfredsstillende økonomisk og finansiell stilling.

Konsernregnskap

Fondet (konsern) avlegger årsregnskap i henhold til Regnskapslovens §3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet.

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

Status og resultat

Pr 31.12.2021 var det utstedt 23 420 977 aksjer i selskapet.

Selskapet fikk i 2021 et driftsresultat på kr -4 904 073, konsernet fikk et driftsresultat på kr 86 154 441. Sammenlignbare tall for 2020 er kr -3 453 703 for selskapet og kr 61 973 625 for konsernet.

Resultat før skatt per 31.12.2021 ble kr 72 613 386 for morselskapet, og for konsernet ble resultat før skatt kr 264 730 093. I 2020 var resultat før skatt kr 49 155 653 i morselskapet og kr 126 453 022 for konsernet.

Driftsinntektene for konsernet var kr 112 911 277 pr. 31.12.2021
Styret i UNION Core Real Estate Fund AS foreslår at årets positive resultat i morselskapet på



kr 72 231 787 disponeres som følger:

Overført til annen stille egenkapital	TNOK 71 887
Overført til annen egenkapital	TNOK 345
Overført fra overkurs	TNOK 830
Foreslått utbytte	TNOK 830

Selskapets likvide midler er plassert i bank og vurderes å ha lav risiko. Per 31.12.2021 hadde morselskapet en bankbeholdning på kr 16 582 726, tilsvarende tall for konsernet var kr 52 362 269.

Morselskapets totalkapital pr. 31.12.2021 var på kr 2 492 934 287. Av dette var 0 prosent langsiktig gjeld og 0,06 % prosent kortsiktig gjeld. Egenkapitalandelen var på 99,94 prosent.

Konsernets totalkapital pr. 31.12.2021 var på kr 2 841 025 735. Av dette var 1,72 prosent langsiktig gjeld og 0,27 prosent kortsiktig gjeld. Egenkapitalandelen for konsernet var på 98,01 prosent.

Miljø, bærekraft og samfunnsansvar

Selskapets virksomhet er ikke av en slik karakter at det forurenser det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende virksomheter. Eventuelt avfall og utslipp som oppstår ved drift og bebygning blir som et minimum behandlet etter gjeldende lover og regler. Fondet forvalter og utvikler næringseiendom. Bærekraftsmål settes og integreres i kjerneprosesser, herunder bærekraftsrisiko i investeringsbeslutninger. Sammen med Grønn Byggallianse tar forvalter klimaavtalen fra Paris (COP 21) på alvor. Forvalter har skrevet under på «Eiendomssektorens veikart mot 2050» og tar samfunnsansvar blant annet ved å redusere utslipp, energieffektivisere bygg, og velge bærekraftige løsninger.

Det er besluttet at UNION Core Real Estate Fund fra markedsføring i 2022 skal klassifiseres som et «lysegrønt fond», dvs. at det i forvaltningen av fondet skal gjøres beslutninger som fremmer sosial og/eller miljømessig egenskaper ved investeringene.

Likestilling og forskning

Selskapet og konsernet har ikke ansatte og forskjellsbehandler ikke kvinner og menn slik at krav til likestilling er tilfredsstillende ivarettatt.

Morselskapet og konsernet er ikke berørt av forhold som kan defineres som forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Andre forhold

Det sittende styret er dekket for styreansvar av styreansvarsforsikring tegnet av selskapet med dekningsnivå på kr 50 000 000.



Finansiell markedsrisiko

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

Eiendomsrisiko

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

Kredittrisiko

Risiko for tap som følge av motparters manglende betalings-/oppgjørsevne, i hovedsak motpartsrisiko på leietagere. Fondet søker å redusere motpartsrisiko på leietagere gjennom betydelig andel statlige og kommunale leietagere, og ved å etablere sikkerhet i form av depositum og bankgaranti for ikke-offentlige leietagere. Fondet er også eksponert for kredittrisiko gjennom innskudd i bank. Med større forretningsbanker som motparter oppleves kredittrisikoen som begrenset.

Likviditetsrisiko

Risiko for ikke å være i stand til å møte betalingsforpliktelser ved forfall. Ettersom investeringene er finansiert 100 prosent med egenkapital, har fondet normalt sett begrenset med betalingsforpliktelser. Fondet har etablert likviditetsmessig buffer gjennom arbeidskapital inntil på bankkonto.

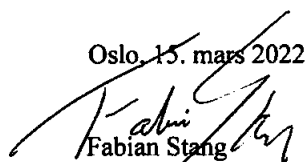
Alle investeringer og samtlige inntekter og kostnader er i NOK. Fondet er derfor ikke eksponert for valutarisiko.

Fremtidig utvikling

Fondets utsikter avhenger både av den generelle markedsutviklingen og av forhold relatert til de respektive eiendommene, og er således gjenstand for usikkerhet. Ambisjonen er å øke kapitalbasen, slik at fondet kan oppnå en større grad av risikospredning på tvers av de underliggende investeringene. Tilfanget av eiendommer som tilfredsstillende investeringskriteriene vurderes fortsatt som adekvat og egnet til å bygge en portefølje i samsvar med fondets mål.

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


Øystein A. Landvik
Styrets leder

Oslo, 15. mars 2022

Fabian Stang
Styremedlem


Ole-Christian Hillestad
Styremedlem



Morselskapet		UNION Core Real Estate Fund AS		Konsern	
		Resultatregnskap			
2020	2021	Beløp i NOK 1000	Noter	2021	2020
Driftsinntekter og driftskostnader:					
<i>Driftsinntekter:</i>					
-	-	Leieinntekt		109 746	70 902
-	-	Annen driftsinntekt		3 165	947
-	-	Gevinst ved salg av aksjer		-	22 548
-	-	Sum driftsinntekter		112 911	94 397
<i>Driftskostnader:</i>					
3 454	4 904	Annen driftskostnad		26 757	32 423
3 454	4 904	Sum driftskostnader		26 757	32 423
-3 454	-4 904	Driftsresultat før verdiendring		86 154	61 974
-	-	Verdiendring eiendom	5	178 533	64 386
-3 454	-4 904	Driftsresultat etter verdiendring		264 688	126 359
<i>Finansinntekter og finanskostnader:</i>					
52 609	77 517	Annen finansinntekt		43	106
-	-	Annen finanskostnad		-	13
52 609	77 517	Netto finansposter	3	43	94
49 156	72 613	Resultat før skattekostnad		264 730	126 453
109	382	Skattekostnad	10	31 346	10 722
49 047	72 232	Årsresultat		233 384	115 731
<i>Disponering/dekning</i>					
48 556	71 887	Overført til/fra annen stille egenkapital			
490	345	Overført til/fra annen annen egenkapital			
-515	-830	Overført til/fra overkurs			
515	830	Foreslått utbytte			
-	-	Overført fra annen innskutt egenkapital			
49 047	72 232	Sum	8		
Oppstilling over utvidet resultat 1.1-31.12					
-	-	Netto andre inntekter og kostnader		-	-
49 047	72 232	Årets totalresultat		233 384	98 178



UNION Core Real Estate Fund AS

Balanse pr. 31 desember


Morselskapet		Beløp i NOK 1000		Konsern	
2020	2021		Noter	2021	2020
		Eiendeler			
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
-	-	Utsatt skattefordel	10	-	-
-	-	Sum immaterielle eiendeler		-	-
		Varige driftsmidler			
-	-	Investeringselendom	5	2 776 030	2 134 973
-	-	Sum varige midler		2 776 030	2 134 973
		Finansielle anleggsmidler			
1 773 782	2 243 743	Fordringer på konsernselskap	4	-	-
49	49	Andre langsiktige fordringer		5 121	4 354
231 248	231 248	Aksjer og andeler i datterselskaper	9	-	-
180	180	Investering i aksjer og andeler		298	298
2 005 260	2 475 221	Sum finansielle anleggsmidler		5 419	4 652
2 005 260	2 475 221	Sum anleggsmidler		2 781 449	2 139 626
		Omløpsmidler			
-	-	Kundefordringer		1 636	609
1 130	1 130	Andre kortsiktige fordringer		5 578	4 434
1 130	1 130	Sum fordringer		7 214	5 043
9 393	16 583	Bankinnskudd		52 362	31 535
10 523	17 713	Sum omløpsmidler		59 576	36 578
2 015 784	2 492 934	Sum eiendeler		2 841 025	2 176 203



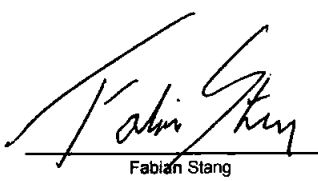
UNION Core Real Estate Fund AS Balanse pr. 31 desember

Morselskapet		Beløp i NOK 1000		Konsernet	
2020	2021		Noter	2021	2020
Egenkapital og gjeld					
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
1 583	2 342	Aksjekapital	7	2 342	1 583
336	-	Ikke registrert kapitalforhøyelse, aksjekapital		-	336
13 505	20 577	Overkurs		20 867	13 795
3 454	-	Ikke registrert kapitalforhøyelse, overkurs		-	3 454
1 870 406	2 270 434	Innskudd stille interessenter		2 270 434	1 870 406
1 889 284	2 293 353	Sum innskutt egenkapital		2 293 643	1 889 575
Opptjent egenkapital					
125 384	197 272	Annen stille egenkapital		486 879	255 828
490	835	Annen egenkapital		3 839	1 505
125 875	198 107	Sum annen egenkapital	8	490 717	257 333
-	-	Minoritet		-	-
2 015 159	2 491 460	Sum egenkapital		2 784 361	2 146 908
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
-	-	Utsatt skatt		48 869	17 905
-	-	Sum avsetning for forpliktelser		48 869	17 905
Kortsiktig gjeld					
-	-	Gjeld til selskap i samme konsern		-	-
1	148	Leverandørgjeld	4	2 702	2 520
109	382	Betalbar skatt	10	382	109
-	-	Skyldig offentlige avgifter	4	-	-
515	830	Avsatt utbytte		830	515
-	114	Annen kortsiktig gjeld	4	3 880	8 245
625	1 474	Sum kortsiktig gjeld		7 794	11 389
625	1 474	Sum gjeld		56 663	29 294
2 015 784	2 492 934	Sum egenkapital og gjeld		2 841 025	2 176 203

Oslo, den 15 / 3 - 2022


Øystein Amulf Landvik
Styreleder


Ole-Christian Hillestad
Styremedlem


Fabian Stang
Styremedlem



UNION Core Real Estate Fund AS

Kontantstrømoppstilling

Morselskap		Konsern			
2020	2021	Beløp i NOK 1000		2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
49 047	72 232	<i>Ordinært resultat før skattekostnad</i>	264 730	126 453	
(103)	(109)	Betalbar skatt	(109)	(103)	
-	-	Verdiendring eiendom	(178 533)	(64 386)	
-	-	Endring i kundefordringer	(1 028)	(372)	
(9)	148	Endring i leverandørgjeld	182	(8 592)	
(2 925)	811	Endring av andre tidsavgrønsringer	(5 962)	(3 186)	
46 009	73 082	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	79 280	49 813	
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
60	-	Innbetalt ved salg av aksjer	-	52	
-	-	Utbetalt ved kjøp av varige driftsmidler	(462 523)	(568 043)	
-	-	Utbetalt ved kjøp av aksjer	-	-	
(558 087)	(469 961)	Utbetalt lån til datterselskaper	-	-	
(558 027)	(469 961)	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	(462 523)	(567 991)	
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
515 612	400 028	Innbetalt innskudd fra stille interessenter	400 028	515 612	
5 173	4 041	Innbetalt ved stiftelse og kapitalutvidelser	4 041	5 174	
520 785	404 069	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	404 069	520 785	
8 767	7 190	<i>Netto likviditetsendring gjennom året</i>	20 826	2 607	
626	9 393	Beholdning av kontanter inngående balanse	31 535	28 927	
9 393	16 583	BEHOLDNING AV KONTANTER 31.12	52 362	31 535	



UNION Core Real Estate Fund AS

Noter 2021

Beløp i hele 1000

Regnskapsprinsipper

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

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet UNION Core Real Estate Fund AS og dets datterselskaper som vist i note 9. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som føres opp i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet.

Datterselskaper

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i morselskapets selskapsregnskap. Investeringen vurderes til anskaffelseskost, rabatter, kompensasjoner mv som mottas ved kjøp regnskapsføres som førstedagsgevinst i utvidet resultat, med mindre nedskrivning av aksjene anses som nødvendig.

Indre selskap

Union Core Real Estate Fund AS deltar som hovedmann i et indre selskap med eierandel på 1%. Andelen regnskapsføres etter bruttometoden hvilket vil si at selskapet innarbeider alle inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld 100%. Stille interessen skudd er kommittert kapital fra deltakerne i indre selskap til langsiktig finansiering av virksomheten. Stille deltakers andel av resultatet i det indre selskapet disponeres mot resultatet.

Inntektsføring

Leieinntekter oppføres og resultatføres i takt med utleieperioden.

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de oppføres.

Gevinster ved salg av aksjer og andeler resultatføres på det tidspunktet risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet). Dersom det er usikkerhet om det samlede vederlagets endelige størrelse inntektsføres gevinsten med det beløp som anses mest sannsynlig.

Konsernet har gjort bruk av adgang til å fravike måle- og innregningsreglene for utbytte.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter gjeld som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer måles til amortisert kost ved bruk av effektiv rente-metode etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Måling av avsetning til tap på kundefordringer gjøres til et beløp som tilsvarer forventede tap i levetiden, basert på rimelig og dokumenterbar informasjon som er tilgjengelig uten urimelige kostnader eller overdreven innsats. Forventet tap på kundefordringer estimeres ved bruk av en avsetningsmatrise basert på konsernets historiske tap, justert for forhold som er spesifikke for kundene, de generelle økonomiske forholdene og en vurdering av både dagens og forventede prognoser på balansedagen, inkludert tidsverdien av penger det er aktuelt.

Investeringseiendom

Investeringseiendom består av eiendommer (bygninger, tomt eller begge deler) som brukes til å tilføre leieinntekter, til å øke verdien av investeringen eller begge deler. Investeringseiendommer innregnet til virkelig verdi. Virkelig verdi tilsvarer estimert markedsverdi uten fradrag for utgifter påløpt i tilfelle ved salg. Endringer i virkelig verdi regnskapsføres i resultatregnskapet i perioden den oppstår. Investeringseiendom avskrives ikke.

Virkelig verdi vurderes fire ganger i året, basert på en verdsettelse av en kvalifisert uavhengig part og som har lang erfaring med området og typen eiendom som blir verdsett. Verdsettelsen er utarbeidet basert på neddiskontert totalt netto leieinntekt med avkastningskrav som reflekterer risikoen ved netto kontantstrømmer.

Gjeld og renter

Gjeld balanseføres til amortisert kost ved bruk av effektiv rente-metode.

Skatt

Skatten i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% av forskjeller mellom mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen. Salg av selskaper er gjennom fritaksmetoden i det alt vesentlige skattefritt. Det er sannsynlig at konsernet vil selge selskaper fremfor eiendommer. Av den grunn er det på oppkjøpstidspunktet ikke beregnet utsatt skatt på forskjellen mellom konsernets anskaffelseskost og skattemessig verdi av eiendommer.

Egenkapitalkostnader

Utgifter ved stiftelse av selskapet og senere emisjoner regnskapsføres direkte mot egenkapitalen etter skatt.

Kontantstrømoppstilling

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



UNION Core Real Estate Fund AS

Noter 2021

Beløp i hele 1000

Alternativ investeringsfond

UNION Real Estate Fund 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 13 for mer informasjon i denne sammenheng.

Note 1 Virksomhetsområde

Selskapets og konsernets virksomhet er kjøp, utleie, forvaltning og salg av fast eiendom. All virksomhet i 2021 har foregått i Norge.
Konsernregnskapet kan fås utlevert på selskapets forretningskontor, Bolette Brygge 1, 0252 Oslo.

Note 2 Kjøpesum eiendom

I 2021 er følgende kjøp av eiendommer / eiendomsselskaper gjennomført:

Selskap / eiendom	Hendelse	Sted	Tidspunkt
Akersgaten 1-5 AS (Akersgaten 1-5)	Kjøpt	Oslo	30.06.2021
Hilco Invest AS (Nedre Holmegeate 30 - 34)	Kjøpt	Stavanger	01.09.2021

Note 3 Spesifikasjon av resultatposter

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Finansinntekt				
Renteinntekter	14	30	43	104
Renteinntekter fra konsernselskap	77 503	52 579	-	-
Annen finansinntekt	-	-	-	2
Sum finansinntekt	77 517	52 609	43	308
Finanskostnad				
Rentekostnader	-	-	-	13
Annen finanskostnad	-	-	-	-
Sum finanskostnad	-	-	-	13

Note 4 Spesifikasjon av balanseposter

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Langsiktige fordringer på konsernselskap	2 243 743	1 773 782	-	-
Spesifikasjon av kortsiktig gjeld				
Gjeld til selskap i samme konsern	-	-	-	-
Leverandørgjeld	148	1	2 702	11 113
Betalbar skatt	382	109	382	103
Skyldige offentlige avgifter og skatt	-	-	-	-
Avsatt utbytte	830	515	830	427
Annen kortsiktig gjeld/andre påløpne kostnader	114	-	3 880	11 060
Sum kortsiktig gjeld	1 474	625	7 794	22 703

Interne lån av langsiktig art renteberegnes med 3 måneders NIBOR i tillegg til et påslag på 3,5%

Renter tillegges hovedstolen kvartalsvis. Betaling av renter, nettbetaling og innfrielse gjøres løpende når lånetakers likviditet tilsier at det er forsvarlig.



UNTON Core Real Estate Fund AS

Noter 2021

Beløp i hele 1000

Note 5 Investeringseiendom

Investeringseiendom	Konsern	
	2021	2020
Anskaffelseskost 1.1	2 002 255	1 430 862
Akkumulert verdiendring eiendom 1.1	132 719	68 333
Tilgang kjøpte driftsmidler	444 246	744 743
Påkostning eiendommer	18 277	-
Årets verdiendring eiendom	178 533	61 978
Avgang solgte driftsmidler	-	-173 350
Sum virkelig verdi 31.12	2 776 030	2 132 566

Virkelig verdi representerer det beløpet som en eiendel kan byttes mellom en kunnskapsrik, villig kjøper og selger i en transaksjon på armlengdes avstand på tidspunktet for verdieruteringen. Følgende hovedelementer er brukt i verdsettelsen:

Yield (%) (gjennomsnitt)	4,62 %
Inflasjon (%)	2,00 %
Nåværende ledige lokaler (gjennomsnitt)	0,37 %

Note 6 Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

Antall ansatte

Selskapet og konsernet har ingen ansatte

Ytelser til ledende personer

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

Kostnadsført honorar til revisor (ekskl. mva)	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Lovpålagt revisjon	328	237	841	662
Andre attestasjonstjenester	209	110	306	168
Sum kostnadsført	537	347	1 146	831

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

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Aksjonærer pr. 31.12.2021	Aksjer	Eierandel
Pensjonsordningen for Apotekvirksomhet	4 824 207	20,60 %
Formuesforvaltning Private Markets PLC	2 487 018	10,62 %
Trondheim Kommunale Pensjonskasse	2 193 840	9,37 %
Arendal Kommunale Pensjonskasse	1 598 782	6,83 %
Pensjonskassen for Helseforetakene i hovedstadsområdet	1 498 386	6,40 %
Norske Shells Pensjonskasse	1 471 316	6,28 %
Sandnes Kommunale Pensjonskasse	1 440 304	6,15 %
Kristiansand Kommunale Pensjonskasse	1 439 418	6,15 %
Skien Kommunale Pensjonskasse	1 179 759	5,04 %
Union Core 30 AS	1 079 813	4,61 %
Asker Kommunale Pensjonskasse	886 520	3,79 %
Bodø Kommunale Pensjonskasse	769 731	3,29 %
Frende Skadeforsikring AS	722 851	3,09 %
Viken Pensjonskasse	598 536	2,56 %
Aker Pensjonskasse	575 251	2,46 %
Frende Livsforsikring AS	361 426	1,54 %
Norwegian Hull Club	293 819	1,25 %
Sum	23 420 977	100 %

Styrets leder og øvrige styremedlemmer eier ikke aksjer i selskapet



UNION Core Real Estate Fund AS

Noter 2021

Beløp i hele 1000

Note 8 Egenkapitalbevegelse

Konsern	Aksjekapital	Ikke registrert kapitalforhøyelse		Overkurs	Ikke registrert kapitalforhøyelse		Stille Interesseinnskudd	Annen stille egenkapital	Annen egenkapital/ Udekket tap	Sum
		aksjekapital	aksjekapital		overkurs	overkurs				
Egenkapital 1.1	1 583	336	13 795	3 454,01	1 870 406	255 828	1 505		2 146 908	
1) Kapitalforhøyelse 14.01.21	336	(336)	3 454	3 454,00	-	-	-	-	0	
2) Kapitalforhøyelse 10.05.21	4	-	38	-	-	-	-	-	42	
3) Kapitalforhøyelse 03.08.21	272	-	2 844	-	-	-	-	-	3 116	
4) Kapitalforhøyelse 19.10.21	5	-	55	-	-	-	-	-	61	
5) Kapitalforhøyelse 20.12.21	6	-	62	-	-	-	-	-	68	
6) Kapitalforhøyelse 20.12.21	136	-	1 447	-	-	-	-	-	1 583	
Årets totalt resultat	-	-	-	-	-	231 051	2 334	-	233 384	
Foreslått utbytte	-	-	(830)	-	-	-	-	-	(830)	
Stille interesseinnskudd	-	-	-	-	400 028	-	-	-	400 028	
Egenkapital 31.12	2 342	0	20 867	0	2 270 434	486 879	3 839		2 784 364	

Morselskap	Aksjekapital	Ikke registrert kapitalforhøyelse		Overkurs	Ikke registrert kapitalforhøyelse		Stille Interesseinnskudd	Annen stille egenkapital	Annen egenkapital/ Udekket tap	Sum
		aksjekapital	aksjekapital		overkurs	overkurs				
Egenkapital 1.1	1 583	336	13 505	3 454	1 870 406	125 384	490		2 015 159	
1) Kapitalforhøyelse 14.01.21	336	(336)	3 454	3 454	-	-	-	-	0	
2) Kapitalforhøyelse 10.05.21	4	-	38	-	-	-	-	-	42	
3) Kapitalforhøyelse 03.08.21	272	-	2 844	-	-	-	-	-	3 116	
4) Kapitalforhøyelse 19.10.21	5	-	55	-	-	-	-	-	61	
5) Kapitalforhøyelse 20.12.21	6	-	62	-	-	-	-	-	68	
6) Kapitalforhøyelse 20.12.21	136	-	1 447	-	-	-	-	-	1 583	
Årets resultat	-	-	-	-	-	71 887	345	-	72 232	
Foreslått utbytte	-	-	(830)	-	-	-	-	-	(830)	
Stille interesseinnskudd	-	-	-	-	400 028	-	-	-	400 028	
Egenkapital 31.12	2 342	0	20 576	0	2 270 434	197 272	835		2 491 460	

Note 9 Aksjer og andeler i datterselskaper

Konsoliderte datterselskaper	Eier-/		Forretnings-	Balanseført		Resultat
	Stemmandel	kontor		verdi i mor	Egenkapital	
Union Core Real Estate Fund Holding AS	100 %	Oslo	231 248	204 937	-12 533	
Sum aksjer i datterselskaper			231 248			

UNION Core Real Estate Fund AS eier indirekte følgende selskaper:

Konsoliderte datterdatterselskaper	Eier-/		Forretnings-	Egenkapital	Resultat
	Stemmandel	kontor			
Grev Wedeles plass 7 AS	100 %	Oslo	3 122	520	
Hans Burums vei 30 AS	100 %	Oslo	50 902	5 746	
Forum Pluss AS	100 %	Oslo	7 434	480	
Granåsen Utvikling AS	100 %	Oslo	3 169	2 457	
Blådalen 39 AS	100 %	Oslo	584	843	
Karl Johansgate 13 Eiendom AS	100 %	Oslo	4 597	186	
Stortorvet 5 AS	100 %	Oslo	12 320	6 117	
Fyrstikkalléen 19 AS	100 %	Oslo	898	-1 283	
Kleivbakken 9 AS	100 %	Oslo	83	-586	
Sandefjord Helsepark Eiendom AS	100 %	Oslo	20 051	1 362	
Sandvika Kontorbygg 1 AS	100 %	Oslo	49 897	1 111	
Sandvika Business Center AS	100 %	Oslo	69 105	3 354	
Akersgaten 1-5 AS	100 %	Oslo	369	-8 551	
Nedre Holmegate 30-34 AS	100 %	Oslo	34 753	3 731	



UNION Core Real Estate Fund AS

Noter 2021

Beløp i hele 1000

Note 10 Skatter

	Morselskap	
	2021	2020
Avstemming mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt		
Resultat før skatter	72 613	49 156
Permanente forskjeller	(70 880)	(48 661)
Skattepliktig inntekt / (underskudd)	1 734	495

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Skatter i resultatregnskapet består av følgende				
Årets betalbar skatt	382	109	382	109
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	-	-	30 964	10 613
Sum årets skatter inntekt / (kostnad)	382	109	31 346	10 722

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

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Spesifikasjon av midlertidige forskjeller som gir grunnlag for innregning av utsatt skatt i balansen				
<i>Skatteøkende midlertidige forskjeller:</i>				
Avsatt tep	-	-	-	17,09
Investeringseiendom	-	-	352 198	155 389
Avskåret rentefradrag til fremføring	-	-	-2 383	2 382,98
Øvinst- og tapskonto	-	-	2 296	2 783
Netto midlertidige forskjeller som gir grunnlag for utsatt skatt	-	-	352 112	155 772
<i>Skattereduserende midlertidige forskjeller:</i>				
Underskudd til fremføring	-	-	(129 979)	(74 385)
Investeringseiendom	-	-	-	-
Sum skattereduserende midlertidige forskjeller	-	-	(129 979)	(74 385)
Netto midlertidige forskjeller etter utligning av forskjeller som kan utlignes:				
Skatteøkende midlertidige forskjeller	-	-	352 112	155 772
Skattereduserende midlertidige forskjeller	-	-	(129 979)	(74 385)
Skattereduserende midlertidige forskjeller som ikke kan utlignes	-	-	-	-
Netto midlertidige forskjeller som gir grunnlag for innregning av utsatt skatt	-	-	222 132	81 387
Utsatt skatt av midlertidige forskjeller etter utligning av forskjeller som kan utlignes:				
Utsatt skatteforpliktelse av skatteøkende midlertidige forskjeller (22 %)	-	-	77 465	34 270
Utsatt skattefordel av skattereduserende midlertidige forskjeller (22 %)	-	-	(28 595)	(16 365)
Netto innregnet utsatt skatt (-utsatt skattefordel)	-	-	48 869	17 905

Konsernet har total mnok 130 MNOK i underskudd til fremføring per 31. desember 2021

Underskuddene er i sin helhet knyttet til virksomhet i Norge. Det forventes at konsernet vil ha positive skattemessige resultater i løpet av årene som kommer og vil da kunne føres mot tidligere års underskudd

Note 11 Finansiell markedsrisiko

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

Eiendomsrisiko

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

Kreditrisiko

Risiko for tap som følge av motparters manglende betalings-/oppgjørsevne, i hovedsak motpartsrisiko på leietagere. Fondet søker å redusere motpartsrisiko på leietagere gjennom betydelig andel statlige og kommunale leietagere, og ved å etablere sikkerhet i form av depositum og bankgaranti for ikke-offentlige leietagere. Fondet er også eksponert for kreditrisiko gjennom innskudd i bank. Med større forretningsbanker som motparter oppleves kreditrisikoen som begrenset

Per 31. desember 2020 har konsernet kundefordringer på TNOK 608. Konsernet har satt av for tap på fordringer som ikke er dekket av leiegarantier

Likviditetsrisiko

Risiko for ikke å være i stand til å møte betalingsforpliktelser ved forfall. Entersom investeringene er finansiert 100 prosent med egenkapital, har fondet normalt sett begrenset med betalingsforpliktelser. Fondet har etablert likviditetsmessig buffer gjennom arbeidskapital inntående på bankkonto

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

Note 12 Nærstående parter

Identifikasjon av nærstående

Som selskaps og konsernets nærstående inngår datterselskaper, selskaps og datterselskapers styre, daglig leder og forvalter UNION Eiendomskapital UREF AS med tilhørende selskaper



UNION Core Real Estate Fund AS

Noter 2021

Beløp i hele 1000

Note 13 Alternative Investeringsfond opplysninger

Godtgjørelse til forvalter

UNION Core Real Estate Fund 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 2021 mottok de ansatte i forvaltningsselskapet totalt TNOK 86 571 som godtgjørelse (inkludert fast og variabel godtgjørelse). Ledelsen i forvaltningsselskapet mottok totalt TNOK 5,982 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 2021-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 Real Estate Fund AS og kolonnen "indirekte kostnader" illustrerer UNION Core Real Estate Fund AS sin andel av kostnadene i henhold til eierandel, i konsernregnskapet (hvor UNION Core Real Estate Fund IS er mor).

Tabell i hele tall	Direkte kostnader		Indirekte kostnader	
	2021	2020	2021	2020
Revisjonshonorar	328 225	237 300	512 592	424 935
Forvaltningshonorar	3 070 978	2 447 019	7 150 283	1 350 295
Andre honorarer	724 237	886 162	6 667 169	2 007 203
Andre driftskostnader	210 574	210 574	5 219 848	4 536 256
Sum andre driftskostnader	4 334 014	3 781 055	19 589 892	8 318 688