



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: UNION INVESTORSERVICE AS

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, 22.06.2023





Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	5		
Annen driftskostnad	5	955 108	1 124 006
Sum kostnader		955 108	1 124 006
Driftsresultat		-955 108	-1 124 006
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	8	26 287 717	14 837 947
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4, 8	36 293 995	21 461 875
Annen renteinntekt	8	6 677	3 046
Annen finansinntekt	3, 8		26 190 802
Sum finansinntekter		62 588 389	62 493 670
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4, 8	77 529 513	52 598 192
Annen rentekostnad	8	35	
Annen finanskostnad	8		
Sum finanskostnader		77 529 548	52 598 192
Netto finans		-14 941 159	9 895 478
Ordinært resultat før skattekostnad		-15 896 267	8 771 472
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-3 363 771	-3 630 124
Ordinært resultat etter skattekostnad		-12 532 496	12 401 596
Årsresultat	2	-12 532 496	12 401 596
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-12 532 496	12 401 596
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-12 532 496	12 401 596
Sum overføringer og disponeringer		-12 532 496	12 401 596



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	11 638 652	8 274 881
Sum immaterielle eiendeler		11 638 652	8 274 881
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	1 417 657 139	1 099 255 870
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	4	999 850 181	884 398 942
Sum finansielle anleggsmidler		2 417 507 320	1 983 654 812
Sum anleggsmidler		2 429 145 972	1 991 929 693
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		2 532 516	2 431 429
Konsernfordringer	4	26 287 717	12 837 947
Sum fordringer		28 820 233	15 269 376
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	3 807 549	1 744 578
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 807 549	1 744 578
Sum omløpsmidler		32 627 782	17 013 954
SUM EIENDELER		2 461 773 754	2 008 943 647

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 2	30 000	30 000
Overkurs	2	230 210 000	230 210 000
Annen innskutt egenkapital	2	-33 420	-33 420
Sum innskutt egenkapital		230 206 580	230 206 580
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	-25 269 253	-12 736 757
Udekket tap	2		
Sum opptjent egenkapital		-25 269 253	-12 736 757
Sum egenkapital		204 937 327	217 469 823
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	2 248 193 926	1 775 661 857
Sum annen langsiktig gjeld		2 248 193 926	1 775 661 857
Sum langsiktig gjeld		2 248 193 926	1 775 661 857
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 500	1 607 722
Betalbar skatt	7		
Kortsiktig konserngjeld	4	7 500 000	12 505 570
Annen kortsiktig gjeld		1 130 000	1 698 675
Sum kortsiktig gjeld		8 642 500	15 811 967
Sum gjeld		2 256 836 426	1 791 473 824
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 461 773 753	2 008 943 647



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 821796

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: UNION INVESTORSERVICE AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap 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, 09.08.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 920 665 136
UNION CORE
REAL ESTATE FUND HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	5		
Annen driftskostnad	5	955 108	1 124 006
Sum kostnader		955 108	1 124 006
Driftsresultat		-955 108	-1 124 006
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	8	26 287 717	14 837 947
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4, 8	36 293 995	21 461 875
Annen renteinntekt	8	6 677	3 046
Annen finansinntekt	3, 8		26 190 802
Sum finansinntekter		62 588 389	62 493 670
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4, 8	77 529 513	52 598 192
Annen rentekostnad	8	35	
Annen finanskostnad	8		
Sum finanskostnader		77 529 548	52 598 192
Netto finans		-14 941 159	9 895 478
Ordinært resultat før skattekostnad		-15 896 267	8 771 472
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-3 363 771	-3 630 124
Ordinært resultat etter skattekostnad		-12 532 496	12 401 596
Årsresultat	2	-12 532 496	12 401 596
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-12 532 496	12 401 596
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-12 532 496	12 401 596
Sum overføringer og disponeringer		-12 532 496	12 401 596



Organisasjonsnr: 920 665 136
UNION CORE
REAL ESTATE FUND HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 7 11 638 652 8 274 881
Sum immaterielle eiendeler 11 638 652 8 274 881

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3 1 417 657 139 1 099 255 870
Investering i annet foretak i samme konsern 3
Lån til foretak i samme konsern 4 999 850 181 884 398 942
Sum finansielle anleggsmidler 2 417 507 320 1 983 654 812

Sum anleggsmidler

2 429 145 972 1 991 929 693

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer 2 532 516 2 431 429
Konsernfordringer 4 26 287 717 12 837 947
Sum fordringer 28 820 233 15 269 376

Investeringer

Aksjer og andeler i foretak i samme konsern 3

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 6 3 807 549 1 744 578
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 3 807 549 1 744 578

Sum omløpsmidler

32 627 782 17 013 954

SUM EIENDELER

2 461 773 754 2 008 943 647

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 1, 2 30 000 30 000



Overkurs	2	230 210 000	230 210 000
Annen innskutt egenkapital	2	-33 420	-33 420
Sum innskutt egenkapital		230 206 580	230 206 580
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	-25 269 253	-12 736 757
Udekket tap	2		
Sum opptjent egenkapital		-25 269 253	-12 736 757
Sum egenkapital		204 937 327	217 469 823
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	2 248 193 926	1 775 661 857
Sum annen langsiktig gjeld		2 248 193 926	1 775 661 857
Sum langsiktig gjeld		2 248 193 926	1 775 661 857
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 500	1 607 722
Betalbar skatt	7		
Kortsiktig konserngjeld	4	7 500 000	12 505 570
Annen kortsiktig gjeld		1 130 000	1 698 675
Sum kortsiktig gjeld		8 642 500	15 811 967
Sum gjeld		2 256 836 426	1 791 473 824
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 461 773 753	2 008 943 647



Organisasjonsnr: 920 665 136
UNION CORE
REAL ESTATE FUND HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



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 Union Core Real Estate Fund Holding AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 12 532 496. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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>

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/és a member of Den norske Revisorforening.

Perneo Dokumentnr: FEBJ-4SH5I-SQ178-TNP7O-GBIN8-CNFAS



Revisors beretning 2021 for Union Core Real Estate Fund
Holding AS



Oslo, 15. mars 2022
RSM Norge AS

Per-Henning Schulz Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 7EBJ8-4SH5I-SQ178-TNP7O-GBIN8-CNFAS



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 Dokumentnr: 7EBJB-4SH5F-SQ1T8-TNP7O-GBIN8-CNFAS

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>



Årsberetning for regnskapsåret 2021

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 2021 et underskudd på NOK 12 532 496. Driftsresultatet for selskapet var på NOK -955 108 for 2021 sammenlignet med NOK -1 124 006 i 2020.

Totalkapitalen var ved utgangen av året på NOK 2 256 836 426 sammenlignet med NOK 1 791 473 825 pr 31.12.2020. Egenkapitalandelen per 31.12.2021 var 9,08 % sammenlignet med 10,83 % pr. 31.12.2020.

Selskapets underskudd utgjør NOK 12 532 496 og er disponert som følger:

Overført til udekket tap	NOK 12 532 496
Sum overføringer	NOK 12 532 496

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 2021. Styret foreslår at det fremlagte regnskap fastsettes som selskapets resultatregnskap og balanse for 2021.

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 31.12.2021.

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.

15.03.2022

Styret i Union Core Real Estate Fund Holding AS

Øystein Arnulf Landvik
styreleder

Marius Alfredsén
styremedlem

Anders Gunnestad Pedersen
styremedlem



Resultatregnskap Union Core Real Estate Fund Holding AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2021	2020
Annen driftskostnad	5	955 108	1 124 006
Sum driftskostnader		955 108	1 124 006
Driftsresultat		-955 108	-1 124 006
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap	8	26 287 717	14 837 947
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4, 8	36 293 995	21 461 875
Annen renteinntekt	8	6 677	3 046
Annen finansinntekt	3, 8	0	26 190 802
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4, 8	77 529 513	52 598 192
Annen rentekostnad	8	35	0
Resultat av finansposter		-14 941 159	9 895 478
Ordinært resultat før skattekostnad		-15 896 267	8 771 472
Skattekostnad på ordinært resultat	7	3 363 771	3 630 124
Ordinært resultat		-12 532 496	12 401 596
Årsresultat	2	-12 532 496	12 401 596
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	12 401 596
Overført til udekket tap		-12 532 496	0
Sum overføringer		-12 532 496	12 401 596



Balanse Union Core Real Estate Fund Holding AS

EIENDELER	NOTE	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	7	11 638 652	8 274 881
Sum immaterielle eiendeler		11 638 652	8 274 881
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	3	1 417 657 139	1 099 255 870
Lån til foretak i samme konsern	4	999 850 181	884 398 942
Sum finansielle anleggsmidler		2 417 507 320	1 983 654 812
Sum anleggsmidler		2 429 145 972	1 991 929 693
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		2 532 516	2 431 429
Konsernfordringer	4	26 287 717	12 837 947
Sum fordringer		28 820 233	15 269 376
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	3 807 549	1 744 578
Sum omløpsmidler		32 627 782	17 013 954
Sum eiendeler		2 461 773 753	2 008 943 647

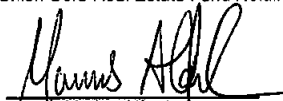


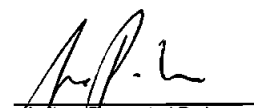
Balanse
Union Core Real Estate Fund Holding AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	1, 2	30 000	30 000
Overkurs	2	230 210 000	230 210 000
Annen innskutt egenkapital	2	-33 420	-33 420
Sum innskutt egenkapital		230 206 580	230 206 580
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	2	-25 269 253	-12 736 757
Sum opptjent egenkapital		-25 269 253	-12 736 757
Sum egenkapital		204 937 327	217 469 823
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	4	2 248 193 926	1 775 661 857
Sum annen langsiktig gjeld		2 248 193 926	1 775 661 857
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		12 500	1 607 722
Konserngjeld	4	7 500 000	12 505 570
Annen kortsiktig gjeld		1 130 000	1 698 675
Sum kortsiktig gjeld		8 642 500	15 811 967
Sum gjeld		2 256 836 426	1 791 473 825
Sum egenkapital og gjeld		2 461 773 753	2 008 943 647


Øystein Arnulf Landvik
styreleder

Oslo, 15.03.2022
Styret i Union Core Real Estate Fund Holding AS


Marius Alfredsen
styremedlem


Anders Gunnestad Pedersen
styremedlem



Indirekte kontantstrøm Union Core Real Estate Fund Holding AS

	NOTE	2021	2020
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		-15 896 267	8 771 472
Inntektsført konsernbidrag fra datterselskap		-26 287 717	-14 837 947
Tap/gevinst ved realisasjon av finansielle anleggsmidler		0	-26 190 802
Endring i kundefordringer		0	-252 562
Endring i leverandørgjeld		-1 595 222	1 564 679
Ut (-) / innbetalinger (+) i konsernmellomværende		357 130 832	153 512 415
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-387 386	-263 099
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		312 964 240	122 304 156
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		0	115 933 621
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		310 901 269	240 687 448
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-310 901 269	-124 753 826
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		0	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		2 062 971	-2 449 671
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		1 744 578	4 194 249
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		3 807 549	1 744 578



Regnskapsprinsipper

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

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 varekretslopet 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.

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet. Leide (leasede) driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses som finansiell.

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 regnskapsskikk. 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 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 30 000 består av 1 000 aksjer à kr. 30.

Alle aksjer er eid av konsernspiss Union Core Real Estate Fund AS med forretningsadresse v/UNION Gruppen AS Bolette brygge 1, 0252 OSLO. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Union Core Real Estate Fund Holding AS fås utlevert.

Note 2 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	INNSKUTT ANNEN EGENKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2021	30 000	230 210 000	-33 420	-12 736 757	217 469 823
Årets resultat	0	0		-12 532 496	-12 532 496
Egenkapital 31.12.2021	30 000	230 210 000	-33 420	-25 269 253	204 937 327



Note 3 Langsiktige investeringer i datterselskap

DATTERSELSKAP	FORRETNINGS KONTOR	EIERANDEL/ STEMMEANDEL	EGENKAPITAL SISTE ÅR (100%)	RESULTAT SISTE ÅR (100%)	BOKFØRT VERDI
Grev Wedelsplass 7 AS	Oslo	100%	3 121 644	519 813	94 035 673
Hans Burums Vei 30 AS	Oslo	100%	50 901 999	5 746 261	188 046 411
Forum Pluss AS	Oslo	100%	7 434 432	480 452	17 603 005
Granåsen Utvikling AS	Oslo	100%	3 169 025	2 456 740	55 020 024
Blådalen 39 AS	Oslo	100%	584 043	843 121	54 562 835
Karl Johans Gate 13 Eiendom AS	Oslo	100%	4 597 480	185 869	181 976 709
Stortorvet 5 AS	Oslo	100%	12 319 689	6 124 860	256 822 052
Union Drift Core AS*	Oslo	100%	0	0	110 000
Sandefjord Helsepark Eiendom AS	Oslo	100%	20 050 914	1 362 378	86 970 042
Kleivbakken 9 AS	Oslo	100%	82 564	-586 339	530 000
Sandvika Kontorbygg I AS	Oslo	100%	49 896 861	1 111 377	156 999 983
Fyrstikkalléen 19 AS	Oslo	100%	898 403	-1 282 686	5 884 441
Akersgaten 1-5 AS	Oslo	100%	369 488	-8 550 875	192 186 183
Nedre Holmegate 30-34 AS	Oslo	100%	34 753 222	3 731 181	126 908 781
Sum			188 179 764	12 142 152	1 417 657 139

Bokført verdi aksjer er vurdert til anskaffelseskost. Det foreligger vesentlige merverdier i eiendom i de underliggende datterselskapene, og nedskrivning av aksjer er således ikke vurdert som nødvendig.

Følgende kjøp og salg av eiendommer / eiendomsselskaper er gjennomført i 2021:

SELSKAP / EIENDOM	KJØP / SALG	TIDSPUNKT
Akersgaten 1-5 AS	Kjøpt	30. juni 2021
Nedre Holmegate 30-34 AS	Kjøpt	30. september 2021

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	KORTSIKTIGE FORDRINGER INKL. ÅRETS MOTTATTE KONSERNBIDRAG		LANGSIKTIGE FORDRINGER	
	2021	2020	2021	2020
Grev Wedelsplass 7 AS	0	0	83 032 135	88 215 694
Hans Burums Vei 30 AS	7 236 009	4 942 035	18 714 526	21 806 969
Forum Pluss AS	0	0	125 463 940	134 391 919
Granåsen Utvikling AS	3 529 164	2 915 216	38 378 780	39 402 531
Blådalen 39 AS	2 592 534	77 607	47 448 410	50 906 420
Karl Johans Gate 13 Eiendom AS	0	0	56 145 780	56 369 263
Stortorvet 5 AS	7 852 384	4 903 089	0	0
Sandefjord Helsepark Eiendom AS	0	0	98 140 808	85 582 909
Kleivbakken 9 AS	0	0	91 487 347	94 437 799
Sandvika Kontorbygg I AS	0	0	64 375 961	231 081 417
Sandvika Business Center AS	0	0	164 999 394	0
Fyrstikkalléen 19 AS	0	0	77 213 334	82 204 021
Union Core 30 AS	0	0	1 500	0
Akersgaten 1-5 AS	0	0	110 228 857	0
Nedre Holmegate 30-34 AS	5 077 626	0	24 219 409	0
Avgitt konsernbidrag uten sk.messig effekt	0	0	0	0
Sum	26 287 717	12 837 947	999 850 181	884 398 942

	KORTSIKTIG GJELD INKL. ÅRETS AVGITTE KONSERNBIDRAG		LANGSIKTIG GJELD	
	2021	2020	2021	2020
Union Core Real Estate Fund AS	0	0	2 243 223 739	1 773 782 049
Stortorvet 5 AS	0	0	4 970 187	1 879 808
Forum Pluss AS	0	7 000 000	0	0
Kleivbakken 9 AS	500 000	500 000	0	0
Fyrstikkalléen 19 AS	0	5 005 570	0	0
Akersgaten 1-5 AS	7 000 000	0	0	0
Sum	7 500 000	12 505 570	2 248 193 926	1 775 661 857

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

Kostnadsførte renter tilknyttet lån fra konsernselskap utgjør NOK 77 529 513 i 2021. Inntektsførte renter tilknyttet lån til datterselskap utgjør NOK 36 293 995 i 2021.



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

Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har ingen ansatte og er således ikke pliktig til å opprette obligatorisk tjenestepensjonsordning.

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	2021	2020
Lovpålagt revisjon inkl. mva	116 125	99 025
Annen bistand inkl. mva	22 480	28 600
Sum	138 605	127 625

Note 6 Bundne midler

	2021	2020
Herav bundne bankinnskudd	0	0

Note 7 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:

	2021	2020	ENDRING
Akkumulert fremførbart underskudd	-52 902 962	-37 613 097	15 289 865
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-52 902 962	-37 613 097	15 289 865
Utsatt skattefordel (22 %)	-11 638 652	-8 274 881	3 363 770

ÅRETS SKATTEKOSTNAD	2021	2020
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-15 896 267	8 771 472
Permanente forskjeller	606 402	-25 272 038
Skattepliktig inntekt	-15 289 865	-16 500 567

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-3 363 771	-3 630 124
Skattekostnad ordinært resultat	-3 363 771	-3 630 124

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-15 896 267	8 771 472
Beregnet skatt av resultat før skatt	-3 497 179	1 929 724
Skatteeffekt av permanente forskjeller	133 408	-5 559 848
Skatteeffekt av tidligere ikke oppført fremførbart underskudd	0	-2 902 198
Sum	-3 363 770	-6 532 323
Effektiv skattesats	21,2 %	-74,5 %

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-5 783 298	-3 264 348
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	5 783 298	3 264 348
Sum betalbar skatt i balansen	0	0



Note 8 Finansinntekter og finanskostnader

FINANSINTEKTER	2021	2020
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	36 293 995	21 461 875
Annen renteinntekt	6 677	3 046
Inntekt på investering i datterselskap	26 287 717	14 837 947
Gevinst ved realisasjon aksjer i datterselskap	0	26 190 802
Sum finansinntekter	62 588 389	62 493 670
FINANSKOSTNADER	2021	2020
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	77 529 513	52 598 192
Annen rentekostnad	35	0
Sum finanskostnader	77 529 548	52 598 192



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 Union Core Real Estate Fund Holding AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 12 532 496. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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 avvirket.

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>

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/és a member of Den norske Revisorforening.

Peritno Dokumentnøkkel: FEBJ8-4SH5E1-SQ178-TNP70-GBIN8-CNFAS



Revisors beretning 2021 for Union Core Real Estate Fund
Holding AS



Oslo, 15. mars 2022
RSM Norge AS

Per-Henning Schulz Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 7EBJ8-4SH5F-SQ178-TNP7O-GBIN8-CNFAS



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 Dokumentnr: 7EBJB-4SH5F-SQ1T8-TNP7O-GBIN8-CNFAS

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>