



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 001 426
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNION REAL ESTATE CREDIT I AS
Forretningsadresse: Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marius Alfredsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.02.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 15.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Renteinntekter	2	2 788 325	
Sum inntekter		2 788 325	
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3, 4	4 903 434	7 812
Sum kostnader		4 903 434	7 812
Driftsresultat		-2 115 108	-7 812
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			586
Sum finansinntekter			586
Annen rentekostnad		35	
Sum finanskostnader		35	
Netto finans		-35	586
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 115 143	-7 225
Skattekostnad på resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 115 143	-7 226
Årsresultat	6	-2 115 143	-7 226
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 115 143	-7 226
Totalresultat		-2 115 143	-7 226
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-2 115 143	7 225
Sum overføringer og disponeringer		-2 115 143	-7 225



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	2	43 612 910	
Andre langsiktige fordringer	2	15 336 233	
Sum finansielle anleggsmidler		58 949 143	
Sum anleggsmidler		58 949 143	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		335 757	
Andre kortsiktige fordringer		402 866	
Sum fordringer		738 623	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 747 295	22 775
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 747 295	22 775
Sum omløpsmidler		2 485 918	22 775
SUM EIENDELER		61 435 061	22 775
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	32 000	30 000
Overkurs		604 061	
Annen innskutt egenkapital		60 000 000	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum innskutt egenkapital		60 636 061	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen stille egenkapital / udekket tap		-2 097 231	
Udekket tap		25 138	7 225
Sum opptjent egenkapital		-2 122 369	-7 225
Sum egenkapital	6	58 513 692	22 775
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		391 764	
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld		2 529 605	
Sum kortsiktig gjeld		2 921 369	
Sum gjeld		2 921 369	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 435 061	22 775



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 343639

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 001 426
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNION REAL ESTATE CREDIT I AS
Forretningsadresse: Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marius Alfredsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.02.2025

Revisjon

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 27.03.2025



Organisasjonsnr: 931 001 426
UNION REAL ESTATE CREDIT I AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Renteinntekter	2	2 788 325	
Sum inntekter		2 788 325	
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3, 4	4 903 434	7 812
Sum kostnader		4 903 434	7 812
Driftsresultat		-2 115 108	-7 812
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			586
Sum finansinntekter			586
Annen rentekostnad		35	
Sum finanskostnader		35	
Netto finans		-35	586
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	-2 115 143	-7 225
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 115 143	-7 226
Årsresultat	6	-2 115 143	-7 226
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 115 143	-7 226
Totalresultat		-2 115 143	-7 226
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-2 115 143	7 225
Sum overføringer og disponeringer		-2 115 143	-7 225



Organisasjonsnr: 931 001 426
UNION REAL ESTATE CREDIT I AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

Finansielle anleggsmidler

Obligasjoner 2 43 612 910

Andre langsiktige fordringer 2 15 336 233

Sum finansielle anleggsmidler 58 949 143

Sum anleggsmidler 58 949 143 0

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 335 757

Andre kortsiktige fordringer 402 866

Sum fordringer 738 623

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 1 747 295 22 775

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 747 295 22 775

Sum omløpsmidler 2 485 918 22 775

SUM EIENDELER 61 435 061 22 775

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7 32 000 30 000

Overkurs 604 061

Annen innskutt egenkapital 60 000 000

Sum innskutt egenkapital 60 636 061 30 000

Opptjent egenkapital

Annen stille egenkapital / udekket tap -2 097 231

Udekket tap 25 138 7 225



Sum opptjent egenkapital		-2 122 369	-7 225
Sum egenkapital	6	58 513 692	22 775
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		391 764	
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld		2 529 605	
Sum kortsiktig gjeld		2 921 369	
Sum gjeld		2 921 369	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 435 061	22 775



Organisasjonsnr: 931 001 426
UNION REAL ESTATE CREDIT I AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2024 Union Real Estate Credit I AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet





Årsberetning for regnskapsåret 2024

Union Real Estate Credit I AS

VIRKSOMHETENS ART OG TILHOLDSSTED

Selskapets formål er å yte og/eller erverve lån med hensyn til fast eiendom, investere i gjeldsinstrumenter, på annen måte investere i selskaper og eiendeler tilknyttet fast eiendom, samt hva som er dermed står i forbindelse.

I juni 2024 ble Fondet etablert med eksterne investorer som et alternativt investeringsfond under ELTIF forordningen. Fondets investeringsstrategi er å være en aktør innenfor segmentet Private Debt og tilby private og skreddersydde finansieringsløsninger til eiendomsselskaper i Norden.

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

Fondet hadde pr 31.12.2024 ytt 2 lån til 2 ulike eiendomsselskaper,

Selskapet har sitt hovedkontor på Bolette brygge 1 i Oslo.

ØKONOMI

Selskapet hadde i 2024 et underskudd på NOK 2 115 143. Driftsresultatet for selskapet var på NOK -2 115 108 for 2024 sammenlignet med NOK -7 812 i 2023.

Totalkapitalen var ved utgangen av året på NOK 61 435 061 sammenlignet med NOK 22 775 pr 31.12.2023. Egenkapitalandelen per 31.12.2024 var 95,24 % sammenlignet med 100 % pr. 31.12.2023.

Selskapets underskudd utgjør NOK 2 115 143 og er disponert som følger:

Overført fra annen stille egenkapital	NOK – 2 097 231
Overført til udekket tap	NOK 17 913
Sum overføringer	NOK – 2 115 143

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 2024. Styret foreslår at det fremlagte regnskap fastsettes som selskapets resultatregnskap og balanse for 2024.

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 31.12.2024.

LIKESTILLING

UNION Real Estate Credit I AS forskjellsbehandler ikke kvinner og menn. Etter vår oppfatning er likestillingsspørsmål tilfredsstillende ivaretatt, og det er ikke iverksatt eller planlagt konkrete tiltak innenfor dette området.

MILJØRAPPORTERING

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 låntakerne. Ambisjonen er å øke kapitalbasen, slik at selskapet kan oppnå en større grad av risikospredning på tvers av de underliggende investeringene.





FINANSIELL RISIKO

Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for endringer i markedsforhold, som endringer i økonomiske forhold, tilbud og etterspørsel etter eiendommer, samt markedssvingninger som kan påvirke verdien av investeringene. Selskapets eksponering til valutarisiko er liten da hoveddelen av virksomheten opererer i nasjonal valuta.

Kreditrisiko

Fondet er eksponert for risiko knyttet til låntakerne. Låntakernes økonomiske og finansielle styrke, og deres evne til å betale renter på lånene, har stor betydning for risikoen knyttet til tapt inntekt. Risikoen for at ett lån ikke betales tilbake eller at renter ikke betales, kan påvirke fondets verdi og avkastning. Dette gjelder spesielt for lån der det kan kreves omfattende forhandlinger og restrukturering.

Likviditetsrisiko

Eiendommer kan være illikvide, og det kan være vanskelig å selge eiendommer raskt eller til ønsket pris ved mislighold av lånene selskapet har ytet. I tillegg kan det oppstå problemer med å finne ny finansiering ved forfall på lån, spesielt hvis eiendommer ikke kan selges til en pris som dekker gjelden.

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 2025.

Bjørn Henningsen
styreleder

Styret

styremedlem

dit I AS

styremedlem





Union Real Estate Credit I AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Renteinntekter	2	2 788 325	0
Sum driftsinntekter		2 788 325	0
Annen driftskostnad	3, 4	4 903 434	7 812
Sum driftskostnader		4 903 434	7 812
Driftsresultat		-2 115 108	-7 812
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	586
Annen rentekostnad		35	0
Resultat av finansposter		-35	586
Resultat før skattekostnad		-2 115 143	-7 225
Skattekostnad på resultat	5	0	0
Årsresultat	6	-2 115 143	-7 226
Overføringer			
Overført til/fra annen stille egenkapital		-2 097 231	0
Overført til udekket tap		17 913	-7 225
Sum overføringer		-2 115 143	-7 225





Union Real Estate Credit I AS

Balanse

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner	2	43 612 910	0
Andre langsiktige fordringer	2	15 336 233	0
Sum finansielle anleggsmidler		58 949 143	0
Sum anleggsmidler		58 949 143	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		335 757	0
Andre kortsiktige fordringer		402 866	0
Sum fordringer		738 623	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 747 295	22 775
Sum omløpsmidler		2 485 918	22 775
Sum eiendeler		61 435 061	22 775





Union Real Estate Credit I AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	32 000	30 000
Overkurs		604 061	0
Innskudd stille interessenter		60 000 000	0
Sum innskutt egenkapital		60 636 061	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen stille egenkapital / udekket tap		-2 097 231	0
Udekket tap		-25 138	-7 225
Sum opptjent egenkapital		-2 122 369	-7 225
Sum egenkapital	6	58 513 692	22 775
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		391 764	0
Annen kortsiktig gjeld		2 529 605	0
Sum kortsiktig gjeld		2 921 369	0
Sum gjeld		2 921 369	0
Sum egenkapital og gjeld		61 435 061	22 775

Oslo, 27.02.2025

Styret i Union Real Estate Credit I AS

Bjørn Henningsen
styreleder

Øystein Gunnar Larvik
styremedlem

Endre Grobstok Folge
styremedlem





Union Real Estate Credit I AS

Kontantstrøm

	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-2 115 143	-7 225
Ikke betalte, kalkulerte renter i henhold til effektive rente		-1 449 143	0
Endring i kundefordringer		-335 757	0
Endring i leverandørgjeld		391 764	0
Endring i andre tidsavgrensningposter		2 126 739	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-1 381 541	-7 225
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved utstedelse av lån og obligasjoner		-57 500 000	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-57 500 000	0
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger av egenkapital		60 606 061	30 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		60 606 061	30 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		1 724 520	22 775
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		22 775	0
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		1 747 295	22 775





Union Real Estate Credit I AS

Årsregnskap 2024 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Indre selskap

UNION Real Estate Credit I 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 interesseinnkudd er kommitert kapital fra deltakerne i det indre selskapet til langsiktig finansiering av virksomheten. Stille deltakers andel av resultatet i det indre selskapet disponeres mot resultatet.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

Driftsinntekter

Renteinntekter innregnes etter effektiv rentemetoden. Dette innebærer at renter innregnes når de påløper, med tillegg av amortiserte etableringshonorarer og andre honorarer som anses som en integrert del av den effektive renten.

Den effektive renten fastsettes ved å diskontere kontraktsmessige kontantstrømmer basert på forventet levetid på eiendelen. Kontantstrømmer inkluderer etableringsgebyrer og direkte transaksjonskostnader som ikke dekkes av direkte av lånetaker.

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 ikke i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost.

Obligasjonslån og andre utlån måles til amortisert kost, og inntektene/ kostnadene beregnes ved bruk av instrumentets effektive rente. Amortisert kost fastsettes ved diskontering av kontraktsfestede kontantstrømmer innenfor forventet løpetid. Kontantstrømmene inkluderer etableringsgebyrer og direkte, marginale transaksjonskostnader som ikke direkte betales av kunden, samt eventuell restverdi ved utløpet av forventet løpetid. Hvis forventede tap er inkludert ved beregningen av effektiv rente så inkluderes forventet tap i kontantstrømmene ved beregning av amortisert kost. Amortisert kost er nåverdien av slike kontantstrømmer neddiskontert med den effektive renten med fradrag for avsetning for forventede tap.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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.

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.





Union Real Estate Credit I AS

Årsregnskap 2024 2024

Kontantstrømoppstilling

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

AIF-Fond

Union Real Estate Credit I AS er registrert som et alternativt investeringsfond (AIF-Fond) hos Finanstilsynet, og må følgelig gi visse opplysninger i sitt årsregnskap etter krav i Lov om forvaltning av alternative investeringsfond (AIF-loven).

Se note 4 for mer informasjon.

Note 1 Finansiell Markedsrisiko

Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for endringer i markedsforhold, som endringer i økonomiske forhold, tilbud og etterspørsel etter eiendommer, samt markedssvingninger som kan påvirke verdien av investeringene. Selskapets eksponering til valutarisiko er liten da hoveddelen av virksomheten opererer i nasjonal valuta.

Kreditrisiko

Fondet er eksponert for risiko knyttet til låntakerne. Låntakernes økonomiske og finansielle styrke, og deres evne til å betale renter på lånene, har stor betydning for risikoen knyttet til tapt inntekt. Risikoen for at ett lån ikke betales tilbake eller at renter ikke betales, kan påvirke fondets verdi og avkastning. Dette gjelder spesielt for lån der det kan kreves omfattende forhandlinger og restrukturering.

Likviditetsrisiko

Eiendommer kan være illikvide, og det kan være vanskelig å selge eiendommer raskt eller til ønsket pris ved mislighold av lånene selskapet har ytet. I tillegg kan det oppstå problemer med å finne ny finansiering ved forfall på lån, spesielt hvis eiendommer ikke kan selges til en pris som dekker gjelden.

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.





Union Real Estate Credit I AS

Årsregnskap 2024 2024

Note 2 Fordringer

	2024	2023
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Obligasjoner	43 612 910	0
Andre langsiktige fordringer	15 336 233	0
Sum	58 949 143	0

	Obligasjonslån	Andre utlån	Sum
Pr. 31.12.2023	0	0	0
Utbetalinger	42 500 000	15 000 000	57 500 000
Innbetalinger	0	0	0
Amortisert rente etter effektiv rentes metode	2 229 715	336 233	2 565 948
Renteinnbetalinger	-1 116 805	0	-1 116 805
Pr. 31.12.2024	43 612 910	15 336 233	58 949 143

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Antall ansatte

Selskapet har ikke ansatte.

Ytelser til ledende personer

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

Opsjoner, lån og andre forpliktelser

Selskapet har ingen forpliktelser overfor ansatte eller tillitsvalgte knyttet til aksjebasert godtgjørelse. Selskapet har ikke ytt lån, forskuddsbetaling eller andre sikkerhetsstillelser for ledende ansatte eller styremedlemmer.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 86 218 inkl. mva.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 32 532 inkl. mva.

Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:	Stilling	2024
Bjørn Henningsen	styreleder	25,47 %
Øystein Arnulf Landvik	styremedlem	25,47 %
Endre Grobstok Folge	styremedlem	9,00 %

Note 4 AIF forhold

	31.12.2024
Samlet godtgjørelse til forvalterens ansatte	11 497 000
Samlet godtgjørelse til forvalterens ledende ansatte	2 100 000

Det har ikke vært vesentlige endringer i fondets 4-2-dokument, jf. AIF-loven §4-2. Investorene i fondet er informert om endringene.





Union Real Estate Credit I AS

Årsregnskap 2024 2024

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-2 115 143	-7 225
Permanente forskjeller	2 097 230	0
Skattepliktig inntekt	-17 913	-7 225

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-2 115 143	-7 225
Beregnet skatt av resultat før skatt	-465 332	-1 590
Skatteeffekt av permanente forskjeller	461 391	0
Ikke oppført utsatt skattefordel på fremførbart underskudd	3 941	1 590
Sum	0	0
Effektiv skattesats	0,0 %	0,0 %

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

	2024	2023	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-25 138	-7 225	17 913
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	25 138	7 225	-17 913
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 6 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Stille interesse- innskudd	Annen egenkapital / udekket tap	Annen stille egenkapital/ udekket tap	Sum
Pr. 31.12.2023	30 000	0	0	-7 225	0	22 775
Kapitalforhøyelser	2 000	604 061	60 000 000	0		60 606 061
Årets resultat				-17 913	-2 097 231	-2 115 143
Pr. 31.12.2024	32 000	604 061	60 000 000	-25 138	-2 097 231	58 513 692





Union Real Estate Credit I AS

Årsregnskap 2024 2024

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Union Real Estate Credit I AS pr. 31.12.2024 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	32,0	32 000
Sum	1 000		32 000

Eierstruktur

	Eierandel	Stemmeandel
UREC I Sponsor AS	100,00	100,00
Totalt antall aksjer	100,00	100,00





Verification

Transaction 09222115557540324956

Document

Årsregnskap UNION Real Estate Credit I AS
Main document
12 pages
Initiated on 2025-02-27 16:06:30 CET (+0100) by Intility
eSign (Ie)
Finalised on 2025-03-04 20:12:08 CET (+0100)

Initiator

Intility eSign (Ie)
esign@intility.no

Signatories

Endre Folge (EF)
folge@union.no
95035960

Signed 2025-03-04 20:12:08 CET (+0100)

Bjørn Henningsen (BH)
henningsen@union.no
90822797

Signed 2025-03-03 08:55:51 CET (+0100)

Øystein A. Landvik (ØAL)
landvik@union.no
92263131

Signed 2025-02-27 18:45:10 CET (+0100)





Verification

Transaction 09222115557540324956

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified 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

Til generalforsamlingen i UNION Real Estate Credit I AS

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

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for UNION Real Estate Credit I AS som viser et underskudd på NOK 2 115 143. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et 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 (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492).

RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretreatningsnavnet 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: DM02W-GUJL-T-VMCCD-DWEQW-DTE20-QD413



Revisors beretning 2024 for UNION Real Estate Credit I 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, 5. mars 2025
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DM02W-GUJL-T-YMCCD-DWEQW-DTE20-QD413



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."

Lie, Per-Henning Schulz

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-05 15:20:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DM02W-GUJL-YMCCD-DWEQW-DTE20-QD413

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.