



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - 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: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: 13.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.04.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Renteinntekter	3	6 305 820	2 788 325
Annen driftsinntekt		31 250	
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 337 070</b>	<b>2 788 325</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4		
Annen driftskostnad	4, 5	402 479	4 903 434
<b>Sum kostnader</b>		<b>402 479</b>	<b>4 903 434</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 934 591</b>	<b>-2 115 109</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		65 166	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>65 166</b>	
Annen rentekostnad			35
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>35</b>
<b>Netto finans</b>		<b>65 166</b>	<b>-35</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 999 757</b>	<b>-2 115 144</b>
Skattekostnad på resultat	6	8 160	
<b>Årsresultat</b>	7	<b>5 991 597</b>	<b>-2 115 144</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		5 937 537	-2 097 231
Overført til/fra annen egenkapital		54 060	-17 913
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 991 597</b>	<b>-2 115 144</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	3	35 967 591	43 612 910
Andre langsiktige fordringer	3	34 983 124	15 336 233
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>70 950 715</b>	<b>58 949 143</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>70 950 715</b>	<b>58 949 143</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			335 757
Andre kortsiktige fordringer			402 866
<b>Sum fordringer</b>			<b>738 623</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 675 296	1 747 295
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 675 296</b>	<b>1 747 295</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 675 296</b>	<b>2 485 918</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>72 626 011</b>	<b>61 435 061</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	33 000	32 000
Overkurs		678 819	604 061
Annen innskutt egenkapital		67 500 000	60 000 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>68 211 819</b>	<b>60 636 061</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		28 923	
Annen stille egenkapital / udekket tap		3 840 306	-2 097 231
Udekket tap			25 138
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 869 229</b>	<b>-2 122 369</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>72 081 048</b>	<b>58 513 692</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		8 606	391 764
Betalbar skatt	6	8 160	
Annen kortsiktig gjeld		528 197	2 529 605
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>544 963</b>	<b>2 921 369</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>544 963</b>	<b>2 921 369</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>72 626 011</b>	<b>61 435 061</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 346121

#### Virksomheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Marius Alfredsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2026

#### 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 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 14.04.2026



Organisasjonsnr: 931 001 426  
UNION REAL ESTATE CREDIT I AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Renteinntekter	3	6 305 820	2 788 325
Annen driftsinntekt		31 250	
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 337 070</b>	<b>2 788 325</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4		
Annen driftskostnad	4, 5	402 479	4 903 434
<b>Sum kostnader</b>		<b>402 479</b>	<b>4 903 434</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 934 591</b>	<b>-2 115 109</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		65 166	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>65 166</b>	
Annen rentekostnad			35
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>35</b>
<b>Netto finans</b>		<b>65 166</b>	<b>-35</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 999 757</b>	<b>-2 115 144</b>
Skattekostnad på resultat	6	8 160	
<b>Årsresultat</b>	7	<b>5 991 597</b>	<b>-2 115 144</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		5 937 537	-2 097 231
Overført til/fra annen egenkapital		54 060	-17 913
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 991 597</b>	<b>-2 115 144</b>



Organisasjonsnr: 931 001 426  
UNION REAL ESTATE CREDIT I AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	3	35 967 591	43 612 910
Andre langsiktige fordringer	3	34 983 124	15 336 233
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>70 950 715</b>	<b>58 949 143</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>70 950 715</b>	<b>58 949 143</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			335 757
Andre kortsiktige fordringer			402 866
<b>Sum fordringer</b>			<b>738 623</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 675 296	1 747 295
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 675 296</b>	<b>1 747 295</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 675 296</b>	<b>2 485 918</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>72 626 011</b>	<b>61 435 061</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	33 000	32 000
Overkurs		678 819	604 061
Annen innskutt egenkapital		67 500 000	60 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>68 211 819</b>	<b>60 636 061</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		28 923	
Annen stille egenkapital / udekket tap		3 840 306	-2 097 231



Udekket tap			25 138
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 869 229</b>	<b>-2 122 369</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>72 081 048</b>	<b>58 513 692</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		8 606	391 764
Betalbar skatt	6	8 160	
Annen kortsiktig gjeld		528 197	2 529 605
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>544 963</b>	<b>2 921 369</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>544 963</b>	<b>2 921 369</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>72 626 011</b>	<b>61 435 061</b>



Organisasjonsnr: 931 001 426  
UNION REAL ESTATE CREDIT I AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



## Årsberetning for regnskapsåret 2025

### 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 31.12.2025 ytt 3 lån til 3 ulike eiendomsselskaper,

Selskapet har sitt hovedkontor på Bolette brygge 1 i Oslo.

#### ØKONOMI

Selskapet hadde i 2025 et overskudd på NOK 5 991 597. Driftsresultatet for selskapet var på NOK 5 934 591 for 2025 sammenlignet med NOK -2 115 108 i 2024.

Totalkapitalen var ved utgangen av året på NOK 72 626 011 sammenlignet med NOK 61 435 061 pr 31.12.2024. Egenkapitalandelen per 31.12.2025 var 99,25 % sammenlignet med 95,24 % pr. 31.12.2024.

Selskapets overskudd utgjør NOK 5 991 597 og er disponert som følger:

Overført til annen stille egenkapital	NOK	5 937 537
Overført til annen egenkapital	NOK	54 060
<b>Sum overføringer</b>	<b>NOK</b>	<b>5 991 597</b>

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap, balanse og kontantstrømoppstilling, med tilhørende noter, et riktig uttrykk for selskapets stilling og resultatet av virksomheten for regnskapsåret 2025. Styret foreslår at det fremlagte regnskap fastsettes som selskapets resultatregnskap og balanse for 2025.

#### REDEGJØRELSE FOR FORTSATT DRIFT

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

#### ARBEIDSMILJØ

Selskapet har ingen ansatte pr 31.12.2025.

#### LIKESTILLING

UNION 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.

#### BÆREKRAFT OG KLIMARISIKO

Fondet er klassifisert som Artikkel 8 i henhold til EU SFDR forordningen.

Fondet har forpliktet seg til å fremme miljømessige og/eller sosiale egenskaper i investeringene, uten å ha bærekraft som et hovedformål.

ESG rapport 2024 med tilhørende EU SFDR rapport ligger på Union Eiendomskapital UREF AS (Forvalter) sin hjemmeside [www.union.no](http://www.union.no).

#### 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.

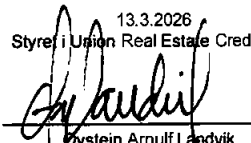
For øvrig er det ikke inntruffet forhold som det ikke er tatt hensyn til i årsoppgjøret og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

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 2026.



Bjørn Henningsen  
styreleder

13.3.2026  
Styre i Union Real Estate Credit I AS



Øystein Arnulf Løndvik  
styremedlem



Endre Grøbstok Folge  
styremedlem



Union Real Estate Credit I AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Renteinntekter	3	6 305 820	2 788 325
Annen driftsinntekt		31 250	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>6 337 070</b>	<b>2 788 325</b>
Annen driftskostnad	4, 5	402 479	4 903 434
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>402 479</b>	<b>4 903 434</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 934 591</b>	<b>-2 115 108</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		65 166	0
Annen rentekostnad		0	35
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>65 166</b>	<b>-35</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 999 757</b>	<b>-2 115 143</b>
Skattekostnad på resultat	6	8 160	0
<b>Årsresultat</b>	7	<b>5 991 597</b>	<b>-2 115 143</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til/fra annen egenkapital		54 060	-17 913
Overført til/fra annen stille egenkapital		5 937 537	-2 097 231
<b>Sum overføringer</b>		<b>5 991 597</b>	<b>-2 115 143</b>



Union Real Estate Credit I AS

Balanse

Eiendeler	Note	2025	2024
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Obligasjoner	3	35 967 591	43 612 910
Andre langsiktige fordringer	3	34 983 124	15 336 233
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>70 950 715</b>	<b>58 949 143</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>70 950 715</b>	<b>58 949 143</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	335 757
Andre kortsiktige fordringer		0	402 866
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>738 623</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 675 296	1 747 295
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 675 296</b>	<b>2 485 918</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>72 626 011</b>	<b>61 435 061</b>



Union Real Estate Credit I AS


Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	33 000	32 000
Overkurs		678 819	604 061
Innskudd stille interessenter		67 500 000	60 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>68 211 819</b>	<b>60 636 061</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		28 923	0
Annen stille egenkapital / udekket tap		3 840 306	-2 097 231
Udekket tap		0	-25 138
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 869 228</b>	<b>-2 122 369</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>72 081 047</b>	<b>58 513 692</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		8 606	391 764
Betalbar skatt	6	8 160	0
Annen kortsiktig gjeld		528 197	2 529 605
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>544 963</b>	<b>2 921 369</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>544 963</b>	<b>2 921 369</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>72 626 011</b>	<b>61 435 061</b>

Oslo, 13.03.2026

Styret i Union Real Estate Credit I AS

  
Bjørn Henningsen  
styreleder

  
Øystein Arnulf Lantvik  
styremedlem

  
Endre Grøbstok Følge  
styremedlem



## Union Real Estate Credit I AS

### Kontantstrøm

	Note	2025	2024
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		5 999 757	-2 115 143
Ikke betalte, kalkulerte renter i henhold til effektive rente		-2 654 755	-1 449 143
Betalte, tidligere års kalkulerte renter i henhold til effektive renter		1 449 143	0
Endring i kundefordringer		335 757	-335 757
Endring i leverandørgjeld		-383 157	391 764
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-1 598 542	2 126 739
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>3 148 203</b>	<b>-1 381 541</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Utbetalinger ved utstedelse av lån og obligasjoner		-10 795 960	-57 500 000
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-10 795 960</b>	<b>-57 500 000</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger av egenkapital		7 575 758	60 606 061
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>7 575 758</b>	<b>60 606 061</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-71 999	1 724 520
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		1 747 295	22 775
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>1 675 296</b>	<b>1 747 295</b>



## Union Real Estate Credit I AS

### Årsregnskap 2025

#### 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 interesseinnskudd 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 kontraktmessige 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.

#### 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.

#### Kontantstrømoppstilling

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



## Union Real Estate Credit I AS

### Årsregnskap 2025

#### 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 5 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.

### Note 2 Bærekraft og klimarisiko

Fondet er klassifisert som Artikkel 8 i henhold til EU SFDR forordningen.

Fondet har forpliktet seg til å fremme miljømessige og/eller sosiale egenskaper i investeringene, uten å ha bærekraft som et hovedformål.

ESG rapport 2024 med tilhørende EU SFDR rapport ligger på Union Eiendomskapital UREF AS (Forvalter) sin hjemmeside : [www.union.no](http://www.union.no).



## Union Real Estate Credit I AS

### Årsregnskap 2025

#### Note 3 Fordringer

	2025	2024
<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>		
Obligasjoner	35 967 591	43 612 910
Andre langsiktige fordringer	34 983 124	15 336 233
<b>Sum</b>	<b>70 950 715</b>	<b>58 949 143</b>

	Obligasjonslån	Andre utlån	Sum
Pr. 31.12.2024	43 612 910	15 336 233	58 949 143
Utbetalinger	0	10 518 182	10 518 182
Innbetalinger	0	0	0
Amortisert rente etter effektiv rentes metode	3 313 138	3 068 429	6 381 567
Renteinnbetalinger	-3 012 961	-1 851 998	-4 864 959
Reallokeringer med samarbeidsselskap	-7 945 496	7 912 278	-33 218
<b>Pr. 31.12.2025</b>	<b>35 967 591</b>	<b>34 983 124</b>	<b>70 950 715</b>

#### Note 4 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 2025 utgjør kr 101 674 inkl. mva.  
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 53 396 inkl. mva.

##### Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

	Stilling	2025
Bjørn Henningsen	styreleder	25,47 %
Øystein Arnulf Landvik	styremedlem	25,47 %
Endre Grobstok Folge	styremedlem	9,00 %
Navn 4	65 166	0 %

#### Note 5 AIF forhold

	31.12.2025
Samlet godtgjørelse til forvalterens ansatte	12 790 000
Samlet godtgjørelse til forvalterens ledende ansatte	1 700 000

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 2025

## Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	8 160	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>8 160</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	5 999 757	-2 115 143
Permanente forskjeller	-5 937 526	2 097 230
Anvendelse av fremførbart underskudd	-25 138	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>37 093</b>	<b>-17 913</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	8 160	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>8 160</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	5 999 757	-2 115 143
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 319 947	-465 332
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-1 306 256	461 391
Ikke oppført utsatt skattefordel på fremførbart underskudd	-5 530	3 941
<b>Sum</b>	<b>8 160</b>	<b>0</b>
Effektiv skattesats	0,1 %	0,0 %

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

	2025	2024	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-25 138	-25 138
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	25 138	25 138
<b>Utsatt skatt / skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## Note 7 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Stille interesse- innskudd	Annen egenkapital / udekket tap	Annen stille egenkapital/ udekket tap	Sum
Pr. 31.12.2024	32 000	604 061	60 000 000	-25 138	-2 097 231	58 513 692
Kapitalforhøyelser	1 000	74 758	7 500 000	0		7 575 758
Årets resultat				54 060	5 937 537	5 991 597
<b>Pr. 31.12.2025</b>	<b>33 000</b>	<b>678 819</b>	<b>67 500 000</b>	<b>28 923</b>	<b>3 840 306</b>	<b>72 081 047</b>



**Union Real Estate Credit I AS**

**Årsregnskap 2025**

**Note 8 Aksjonærer**

Aksjekapitalen i Union Real Estate Credit I AS pr. 31.12.2025 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	1 000	33,0	33 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>33 000</b>

**Eierstruktur**

	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
UREC I Sponsor AS	100,00	100,00
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>



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

Til generalforsamlingen i UNION Real Estate Credit I AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for UNION Real Estate Credit I AS som viser et overskudd på NOK 5 991 597. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 2025, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretreatingsnavnet 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.

Penneco Dokumentnøkkel: I2087-SX04B-8VZNM-KJVE-DCZA3-08CP4



Revisors beretning 2025 for UNION Real Estate Credit I AS



## *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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, 13. mars 2026  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: IZOB7-SX04B-8VZNM-KJVE-DCZA3-08CP4





# PENNEO

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

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

## Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-19 07:05:38 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: I20B7-5X04B-8VZNM-KJBYE-DCZA3-08CP4

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

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

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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