



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 162 324
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNION FORVALTNING AS
Forretningsadresse: v/UNION Gruppen AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Terje Holsing
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 27.03.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Honorarinntekter	2, 3	17 168 409	13 499 801
Sum inntekter		17 168 409	13 499 801
Kostnader			
Innkjøp av tjenester		2 639 261	2 330 070
Lønnskostnad	4, 5	3 747 436	3 755 749
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	290 101	292 843
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6		
Annen driftskostnad	3, 5	6 920 251	6 830 291
Sum kostnader		13 597 049	13 208 953
Driftsresultat		3 571 360	290 848
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		89 546	3 399
Sum finansinntekter		89 546	3 399
Annen finanskostnad	7	11 936	56 615
Sum finanskostnader		11 936	56 615
Netto finans		77 610	-53 216
Ordinært resultat før skattekostnad		3 648 971	237 631
Skattekostnad	8	919 660	59 409
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 729 311	178 222
Årsresultat		2 729 311	178 222
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 729 311	178 222
Totalresultat		2 729 311	178 222
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		2 500 000	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Avsatt til annen egenkapital		229 311	178 222
Sum overføringer og disponeringer	9	2 729 311	178 222



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Goodwill		2 199 935	2 490 036
Sum immaterielle eiendeler	6	2 199 935	2 490 036
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			39 900
Sum finansielle anleggsmidler			39 900
Sum anleggsmidler		2 199 935	2 529 936
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	1 703 095	1 879
Andre kortsiktige fordringer	7	1 083 628	974 397
Sum fordringer		2 786 724	976 277
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	7 633 274	4 449 116
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 633 274	4 449 116
Sum omløpsmidler		10 419 998	5 425 392
SUM EIENDELER		12 619 933	7 955 328
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 12	120 000	120 000
Overkurs	9	5 080 000	5 080 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen innskutt egenkapital	9	728 448	728 448
Sum innskutt egenkapital		5 928 448	5 928 448
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		688 393	459 083
Sum opptjent egenkapital		688 393	459 083
Sum egenkapital	9	6 616 841	6 387 531
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	175 190	154 017
Sum avsetninger for forpliktelser		175 190	154 017
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7		1
Sum annen langsiktig gjeld			1
Sum langsiktig gjeld		175 190	154 018
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	82 996	171 422
Betalbar skatt	8	898 487	15 497
Skyldig offentlige avgifter		513 078	207 675
Utbytte		2 500 000	
Annen kortsiktig gjeld	7	1 833 340	1 019 186
Sum kortsiktig gjeld		5 827 901	1 413 780
Sum gjeld		6 003 091	1 567 798
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 619 933	7 955 328



UNION Eiendoms kapital Core AS

Årsregnskap pr. 31.12.22



UNION Eiendomskapital Core AS

Årsberetning 2022

Virksomhetens art

Selskapets virksomhet er å være forvalter av alternative investeringsfond med AIF-godkjenning fra Finanstilsynet, og annen virksomhet som står i sammenheng med dette. Selskapet er lokalisert i Oslo. Selskapet er forvalter av UNION Core Real Estate Fund og UNION Core 30, som er tillatt markedsført som alternative investeringsfond (AIF).

Utvikling i resultat og stilling

Gjennom 2022 har selskapet videreutviklet virksomheten og forvaltningen av fondet. I transaksjonsmarkedet tok det første halvår tid før markedet tok innover seg endringene i både renter og finansieringsmuligheter. I andre halvår roet tempoet seg betraktelig, noe som har medført at selskapet både har screenet og kjøpt færre eiendommer sammenlignet med året før. I 2022 har selskapet på vegne av AIF-ene gjennomført kjøp av 1 (3) eiendommer til en brutto eiendomsverdi på kr 212 mill på 100 % basis. Fondet har investeringskapasitet, og har ambisjoner om fortsatt vekst i forvaltningskapital.

Selskapet hadde en omsetning i 2022 på kr 17,2 mill, sammenlignet med kr 13,5 mill i 2021. Økningen kan forklares med høyere forvaltningskapital, samt vekst i prosjekt- og utleiehonorarer. Selskapet fikk et årsresultat i 2022 på kr 2.729.311, sammenlignet med kr 178.222 i 2021. Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet:

Avsatt til utbytte	kr 2 500 000
Avsatt til annen egenkapital	kr 229 311

Totale eiendeler i selskapets balanse var kr 12,6 mill (kr 8,0 mill). Av disse utgjorde bankbeholdning kr 7,6 mill (kr 4,4 mill). Selskapets likvide midler er plassert i bank og vurderes å ha lav risiko. Selskapet har ikke langsiktig rentebærende gjeld til bank og kredittinstitusjoner. Selskapets evne til egenfinansiering av drift og investeringer anses som god.

Selskapets egenkapital pr 31.12.2022 var kr 6,6 mill sammenlignet med kr 6,4 mill. pr 31.12.2021. Dette gir en egenkapitalprosent på 52,4% (80,3%).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde kr 3,1 mill (kr 1,5 mill). Kontantstrømmen fra de operasjonelle aktivitetene er hovedsakelig resultat fra forvaltningen. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var kr 0,04 mill (kr -0,04 mill). Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var kr 0 mill (kr -2,4 mill) hvor 2021 primært knyttet seg til full nedbetaling langsiktig konsernintern gjeld.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Selskapet tar ikke finansielle posisjoner, og selskapets likviditet er til enhver tid inntående på bankkonto. Det er således liten finansiell risiko knyttet til selskapets virksomhet.

Likviditetsrisiko

Selskapets likviditet vurderes som god og således likviditetsrisikoen som liten. Det er ikke truffet beslutninger i selskapets virksomhet som forventes å endre dette.

Kreditrisiko

Risiko for at motparter ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses lav. Det er ikke inngått avtaler om motregning.



UNION Eiendomskapital Core AS

Årsberetning 2022 –

Fremtidig utvikling

Styret har gjort en risikovurdering av selskapets virksomhet på bakgrunn av samfunnspåvirkninger som følge av Covid 19. Krigen i Ukraina, høy inflasjon, økte strømpriser og renter er andre hendelser som kan påvirke aktiviteten til selskapet. Det er på tidspunkt for godkjenning av regnskapet ikke observert noen negative konsekvenser for virksomheten av betydning. Selskapet har tilfredsstillende likviditet og vurderer at det pr. dato for signering av balansen ikke er større risiko for fortsatt drift enn normalt.

Selskapet vil som forvalter av det alternative investeringsfond være eksponert for makroøkonomiske konjunkturer generelt og verdiutviklingen på næringsseidom spesielt. De viktigste verdidriverne er markedsutviklingen og verdiendringer av næringsseidom, samt de avkastningskrav som legges til grunn av investorer i markedet for næringsseidom. På grunn av generell usikkerhet hos bankene har det tilsynelatende vært lavere utlånsvillighet for næringsseidom. Utviklingen i 2023 både med hensyn til rentenivå og verdsettelse i markedet er usikkert, men selskapet forventer like fullt at 2023 ville kunne bli et tilfredsstillende år når det gjelder investering i, og forvaltning av næringsseidom. Styret i selskapet er langsiktig positiv til eiendomsmarkedet. Selskapet forventer å ha et godt grunnlag for å skape avkastning for investorene i UNION Core Real Estate Fund.

Selskapet har gjennom 2022 videreført et godt grunnlag for virksomheten, og forventer således en langsiktig positiv utvikling for selskapets virksomhet.

Bærekraft og samfunnsansvar

Selskapets virksomhet er ikke av en slik karakter at det forurenser det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende virksomheter. Selskapet er forvalter og utvikler av næringsseidom. Bærekraftsmål settes og integreres i selskapets kjerneprosesser, herunder bærekraftsrisiko i investeringsbeslutninger. Sammen med Grønn Byggallianse tar selskapet klimaavtalen fra Paris (COP 21) på alvor. Vi har skrevet under på «Eiendomssektorens veikart mot 2050» og tar samfunnsansvar blant annet ved å redusere utslipp, energieffektivisere bygg, og velge bærekraftige løsninger. De fondene som vil markedsføres i 2023 vil klassifiseres som «lysegrønne fond», dvs at det i forvaltningen av disse fondene skal det gjøres beslutninger som fremmer sosial og/eller miljømessig egenskaper ved investeringene.

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 2023.

Likestilling og HMS

Arbeidsmiljøet i selskapet anses som godt og det har ikke vært ansett nødvendig å iverksette spesielle tiltak. Totalt sykefravær siste år har vært under 2 %. Det har ikke vært skader eller ulykker på arbeidsplassen.

Selskapet hadde pr 31.12.2022 1 fulltidsansatt, samt delte ansettelse i til sammen 1 årsverk. Styret består av 6 menn. UNION Eiendomskapital Core vektlegger mangfold og målsettingen er innarbeidet i konsernets rekrutteringsprosedyrer. Styrets vurdering er at selskapet ikke diskriminerer verken på grunnlag av kjønn, etnisitet eller andre faktorer. Ansattgoder, som fleksibel arbeidstid, full lønn ved sykdom og foreldrepermisjon uavhengig av Folketrygdens begrensninger, er viktige tiltak i arbeidet med likestilling. Selskapet tilstreber arbeidsmetoder som sikrer gode arbeidsforhold med krav til helse, miljø og sikkerhet.

Andre forhold

Selskapet har ingen særskilte forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Det er i morselskapet UNION Gruppen AS tegnet styreansvarsforsikring for daglig leder og styremedlemmer i konsernet med datterselskaper, samt medlemmer av ledelsen og tidligere, nåværende eller fremtidig ansatt i konsernet som kan pådra seg et selvstendig ledelsesansvar, med en forsikringssum på kr 100 mill.




UNION Eiendomskapital Core AS

Årsberetning 2022

Fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet for 2022 er utarbeidet i samsvar med dette.

Oslo, den 29.03.2023



Bjørn Henningsen
Styrets leder



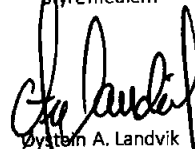
Fabian Stang
Styremedlem




Anders Pedersen
Daglig leder



Jon Erik Brøndmo
Styremedlem



Øystein A. Landvik
Styremedlem



Lars Even Moe
Styremedlem



Birger Nergaard
Styremedlem



Union Eiendoms kapital Core AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Honorarinntekter	2, 3	17 168 409	13 499 801
Sum driftsinntekter		17 168 409	13 499 801
Innkjøp av tjenester		2 639 261	2 330 070
Lønnskostnad	4, 5	3 747 436	3 755 749
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	290 101	292 843
Annen driftskostnad	3, 5	6 920 251	6 830 291
Sum driftskostnader		13 597 049	13 208 953
Driftsresultat		3 571 360	290 848
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		89 546	3 399
Annen finanskostnad	7	(11 936)	(56 615)
Resultat av finansposter		77 610	(53 216)
Resultat før skattekostnad		3 648 971	237 631
Skattekostnad	8	(919 660)	(59 409)
Arsresultat		2 729 311	178 222
Overføringer			
Avsatt til utbytte		2 500 000	0
Avsatt til annen egenkapital		229 311	178 222
Sum overføringer	9	2 729 311	178 222



Union Eiendomskapital Core AS

Balanse

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill		2 199 935	2 490 036
Sum immaterielle eiendeler	6	2 199 935	2 490 036
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		0	39 900
Sum finansielle anleggsmidler		0	39 900
Sum anleggsmidler		2 199 935	2 529 936
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	10	1 703 095	1 879
Andre kortsiktige fordringer	7	1 083 628	974 397
Sum fordringer		2 786 724	976 277
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	7 633 274	4 449 116
Sum omløpsmidler		10 419 998	5 425 392
Sum eiendeler		12 619 933	7 955 328



Union Eiendoms kapital Core AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 12	120 000	120 000
Overkurs	9	5 080 000	5 080 000
Annen innskutt egenkapital	9	728 448	728 448
Sum innskutt egenkapital		5 928 448	5 928 448
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		688 393	459 083
Sum opptjent egenkapital		688 393	459 083
Sum egenkapital	9	6 616 841	6 387 531



Union Eiendomskapital Core AS

Balanse

	Note	2022	2021
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	175 190	154 017
Sum avsetning for forpliktelser		175 190	154 017
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	0	1
Sum annen langsiktig gjeld		0	1
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	82 996	171 422
Betalbar skatt	8	898 487	15 497
Skyldig offentlige avgifter		513 078	207 675
Utbytte		2 500 000	0
Annen kortsiktig gjeld	7	1 833 340	1 019 186
Sum kortsiktig gjeld		5 827 901	1 413 780
Sum gjeld		6 003 091	1 567 798
Sum egenkapital og gjeld		12 619 933	7 955 328

Oslo, 29/3 - 2023

Styret i Union Eiendomskapital Core AS

Bjørn Hørringsen
styrelederBirger Nergaard
styremedlemFabian Stang
styremedlemJon Erik Brøndmo
styremedlemLars Even Moe
styremedlemØystein Arnulf Landvik
styremedlemAnders Gunnestad Pedersen
daglig leder

Union Eiendomskapital Core AS

Side 4





UNION Eiendomkapital Core AS

Kontantstrømoppstilling

	2022	2021
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	3 648 971	237 631
Periodens betalte skatt	(15 497)	0
Ordinære avskrivninger	290 101	292 843
Endring i kundefordringer	(1 259 535)	(1 879)
Endring i leverandørgjeld	(88 426)	33 685
Endring i andre tidsavgrensningsposter	568 643	959 245
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	3 144 258	1 521 526
Kontantstrøm fra investeringaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	39 900	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	(39 900)
Netto kontantstrøm fra investeringaktiviteter	39 900	(39 900)
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	0	0
Utbetalinger ved nedbetalinger av langsiktig gjeld	0	(4 000 000)
Innbetalinger av egenkapital	0	1 600 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	0	(2 400 000)
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	3 184 158	(918 374)
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	4 449 116	5 367 488
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	7 633 274	4 449 116



Union Eiendoms kapital Core AS

Noter 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som tjenesten leveres.

Ved salgssavtale hvor fremtidig hendelse er avgjørende for krav på vederlag, anses ikke inntekt opptjent før denne hendelsen har inntruffet, "no cure, no pay".

Finansinntekter

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/skattefordel. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 25 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og på underskudd til fremføring, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, er oppført netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag og skatt på mottatt konsernbidrag som føres til reduksjon av kostpris eller direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen.

Utsatt skatt beregnes med nominell verdi.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.



Union Eiendomskapital Core AS

Noter 2022

Immaterielle eiendeler

Utgifter til andre immaterielle eiendeler balanseføres i den grad det kan identifiseres en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immateriell eiendel og utgiftene kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseført utvikling avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Pensjoner

Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene klassifiseres som lønns- og personalkostnader. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Kontantstrømoppstilling

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

Note 2 Salgsinntekter

Pr. virksomhetsområde	2022	2021
Forvaltningshonorar	(14 092 005)	(11 833 874)
Prosjekthonorar	(1 035 317)	(365 851)
Utleiehonorar	<u>(2 041 087)</u>	<u>(1 300 076)</u>
Sum	<u>(17 168 409)</u>	<u>(13 499 801)</u>
Pr. geografisk marked		
Norge	<u>(17 168 409)</u>	<u>(13 499 801)</u>
Sum	<u>(17 168 409)</u>	<u>(13 499 801)</u>



Union Eiendoms kapital Core AS

Noter 2022

Note 3 Transaksjoner med nærstående

Selskapet er kontrollert av UNION Gruppen som eier 83,8% av selskapets aksjer. Ytelser til ledende ansatte er omtalt i note 5, og mellomværende med konsernselskaper er omtalt i note 7.

Selskapets transaksjoner med nærstående parter:	2022	2021
a) Salg av tjenester og viderefakturerering		0
Salg av tjenester:		
- Til og søsterselskap	0	0
Sum av salg og varer og tjenester	0	0
b) Kjøp av tjenester og viderefakturerering		
Kjøp av tjenester:		
- Fra mor- og søsterselskap	8 352 273	6 994 676
Sum kjøp av varer og tjenester	8 352 273	6 994 676

Note 4 Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har plikt til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet har opprettet en tjenstepensjon som oppfyller lovens krav.



Union Eiendoms kapital Core AS

Noter 2022

Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse

Lønnskostnader	2022	2021
Lønn	2 862 500	2 933 750
Arbeidsgiveravgift	357 230	320 650
Finansskatt	126 677	113 706
Pensjonskostnader	86 779	75 538
Andre ytelser	3	3 715
Viderebelastet lønn fra konsernselskaper	314 246	308 391
Sum	3 747 436	3 755 750

Selskapet har i 2022 sysselsatt 1 årsverk.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 775 000	87 500
Pensjonskostnader	86 779	0
Annen godtgjørelse	21 009	0
Sum	2 882 788	87 500

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter.
Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelse som utgjør mer enn 5% av selskapets egenkapital.

Godtgjørelse til revisor	
Lovpålagt revisjon	124 798
Attestasjonstjenester	32 386
Sum honorar til revisor	157 184

Kostnadsført revisjonshonorar inkluderer forholdsmessig inngående merverdiavgift.



Union Eiendoms kapital Core AS

Noter 2022

Note 6 Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler	Goodwill	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	2 928 073	2 928 073
Tilgang kjøpte immaterielle eiendeler	0	0
Avgang solgte immaterielle eiendeler	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	2 928 073	2 928 073
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	<u>(728 138)</u>	<u>(728 138)</u>
Balanseført verdi 31.12	<u>2 199 935</u>	<u>2 199 935</u>
Årets avskrivninger	290 101	290 101
Forventet økonomisk levetid	10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Goodwill er vurdert å ha en levetid på 10 år. Goodwill er knyttet til selskapets overtakelse av forvaltningen av det ubelånte eiendomsfondet UNION Core Real Estate Fund AS (UCore). Goodwill representerer i transaksjonsbeløpet fratrukket verdien på overdragelse av fordring, overdragelse av påløpte kostnader og overdragelse/transport av forvaltningsavtale, og er en residual som knytter seg til ansatte, rutiner, etc. Fondet UCore er evigvarende, og har ikke en estimert avviklingsdato.

Note 7 Konsernopplysninger

UNION Eiendoms kapital Core AS er datterselskap av UNION Eiendoms kapital AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet for UNION Gruppen AS kan mottas fra morselskapets kontor.

Mellomværende med konsernselskap	2022	2021
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	804 750	0
Kortsiktig fordring - mottatt konsernbidrag	0	0
Langsiktig gjeld på selskap i samme konsern	0	(1)
Leverandørgjeld på selskap i samme konsern	0	(1 879)
Konsernrenter	2022	2021
Inntekter	0	0
Kostnader	0	56 615



Union Eiendoms kapital Core AS

Noter 2022

Note 8 Skatt

	2022	2021
Årets skattekostnad		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	898 487	15 497
Endring i utsatt skatt	21 173	43 912
Skattekostnad ordinært resultat	919 660	59 409
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	3 648 971	237 631
Permanente forskjeller	29 669	3
Endring i midlertidige forskjeller	(84 692)	(175 648)
Skattepliktig inntekt	3 593 948	61 986
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	898 487	15 497
Sum betalbar skatt i balansen	898 487	15 497
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	3 648 971	237 631
Beregnet skatt av resultat før skatt	912 243	59 408
Skatteeffekt av permanente forskjeller	7 417	1
Sum	919 660	59 408
Effektiv skattesats	25,2 %	25,0 %

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	700 761	616 069	(84 692)
Sum	700 761	616 069	(84 692)
Grunnlag for utsatt skatt	700 761	616 069	(84 692)
Utsatt skatt (25 %)	175 190	154 017	(21 173)



Union Eiendoms kapital Core AS

Noter 2022

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs og annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01.2022	120 000	5 808 448	459 083	6 387 531
Årets resultat	0	0	2 729 311	2 729 311
Avsatt utbytte	0	0	(2 500 000)	(2 500 000)
Egenkapital pr. 31.12.2022	120 000	5 808 448	688 393	6 616 841

Note 10 Kundefordringer

Kundefordringer består i all hovedsak av fordringer på fond som selskapet er forvalter for.

Kundefordringer er ikke tapsutsatt og det er ikke avsatt for tap.

Note 11 Bankinnskudd og trekkrettigheter

	2022	2021
Bundne bankinnskudd		
Bundne bankinnskudd (skattetrekk)	126 253	109 215
Annen bunden kapital	25 415	25 366



Union Eiendoms kapital Core AS

Noter 2022

Note 12 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1 000	120	120 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
UNION Eiendoms kapital AS	901	90,1 %
Theosole Invest AS	99	9,9 %
Totalt antall aksjer	1 000	100 %

Styreleder Bjørn Henningsen og styremedlemmene Lars Even Moe og Øystein Landvik har indirekte eierskap i selskapet gjennom UNION Eiendoms kapital AS' morselskap UNION Gruppen AS.

Daglig leder Anders G. Pedersen har indirekte eierskap gjennom sitt selskap i Theosole Invest AS.



Union Eiendoms kapital Core AS

Noter 2022

Note 13 Kapitaldekning

	2022	2021
Ansvarlig kapital		
Innskutt kapital	5 928 448	5 928 448
Annen egenkapital/(udekket tap)	688 393	459 083
Immaterielle aktive (inkl. utsatt skattefordel)	2 199 935	2 490 036
Startkapital/ansvarlig kapital	4 416 907	3 897 495

Minstekrav til startkapital	1 314 225	1 248 600
------------------------------------	------------------	------------------

Minstekravet til startkapital på EUR 125 000, jf. Lov om forvaltning av alternative investeringsfond, er omregnet til NOK ved bruk av kurs pr 31.12.

	2022	2021
Beregning av faste kostnader		
Samlet inntekt	17 168 409	13 499 801
(Overskudd)/underskudd før skatt	(3 648 971)	(237 631)
Fullt ut variable vederlag til ansatte	(1 387 800)	(1 464 600)
Annen variabel godtgjørelse (distribusjonshonorar)	0	0
Faste kostnader	12 131 639	11 797 570

1) 25% av faste kostnader	3 032 910	2 949 393
----------------------------------	------------------	------------------

Forvaltningskapital *)	2 989 992 637	2 923 757 498
Forvaltningskapital overskytende EUR 250 000 000	525 667 296	426 557 498
0,02% av forvaltningskapital overskytende EUR 250 000 000	105 133	85 311
2) Sum startkapital og 0,02% av forv.kapital. oversk. MEUR 250	1 419 358	1 333 911

Reelt kapitalkrav (høyeste av 1 og 2)*	3 032 910	2 949 393
---	------------------	------------------

Overdekning / (underdekning)	1 383 998	948 103
-------------------------------------	------------------	----------------

Resultat etter skatt som prosent av forvaltningskapitalen	0,09 %	0,01 %
--	---------------	---------------

*Jf. Lov om forvaltning av alternative investeringsfond § 2-7(1)

** UNON Eiendoms kapital Core AS ervervet med overdragelsestidspunkt 10.06.20 forvaltningen av UNION Core Real Estate Fund AS, etter mottatt tillatelse til å forvalte alternative investeringsfond i brev fra Finanstilsynet av 10.06.2020.



Union Eiendoms kapital Core AS

Noter 2022

Note 14 Finansiell markedsrisiko

Likviditetsrisiko

Selskapets likviditet er til enhver tid innestående på bankkonto. Selskapet har forutsigbart behov for likviditet, og således vurderes likviditetsrisikoen som lav.

Finansiell markedsrisiko

Selskapets virksomhet er forvaltning av UNION Core Real Estate Fund AS:

- i) forvaltning av eiendomsfond
- ii) utleie og reforhandling av leie
- iii) prosjektoppfølgning

Selskapet vil gjennom sin virksomhet som forvalter av eiendomsfondet UNION Core Real Estate Fund AS være eksponert for effekter knyttet til makroøkonomiske konjunkturer generelt og verdiutvikling på næringseiendom spesielt. De viktigste verdidriverne er markedsutviklingen og verdiendring av næringseiendom, samt de avkastningene som legges til grunn av investorer i markedet for næringseiendom. Markedsrisikoen vurderes som lav.



Til generalforsamlingen i UNION Eiendomskapital Core AS

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

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for UNION Eiendomskapital Core AS som viser et overskudd på NOK 2 729 311. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

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 i avis i Den norske Revisorforening

Penneo document key: BCABP-XWHT7-1CEUA-31UYE-4UDZW-B6WZ7



Revisors beretning 2022 for UNION Eiendomskapital Core 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, 29. mars 2023
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: BGCABP-XWHT7-1DEUA-3TUYE-4UDZW-BBWZ7



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

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-29 16:39:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BGABP-XWH7-IDEUA-3TUYE-4UDZW-BBW27

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 øvis 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/validator>