



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: UNION INVESTORSERVICE AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2023

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, 04.04.2024





Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		2 123 267	955 108
Sum kostnader		2 123 267	955 108
Driftsresultat		-2 123 267	-955 108
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	26 105 556	26 287 717
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2, 3	53 267 300	36 293 995
Annen renteinntekt	2	43 773	6 677
Annen finansinntekt	2		
Sum finansinntekter		79 416 629	62 588 389
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2, 3	122 008 759	77 529 513
Annen rentekostnad	2		35
Annen finanskostnad	2	51 033	
Sum finanskostnader		122 059 792	77 529 548
Netto finans		-42 643 163	-14 941 159
Ordinært resultat før skattekostnad		-44 766 430	-15 896 267
Skattekostnad på resultat	4	-9 569 764	-3 363 771
Ordinært resultat etter skattekostnad		-35 196 666	-12 532 496
Årsresultat	5	-35 196 666	-12 532 496
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-35 196 666	-12 532 496
Totalresultat		-35 196 666	-12 532 496
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-35 196 666	-12 532 496
Sum overføringer og disponeringer		-35 196 666	-12 532 496



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	21 208 416	11 638 652
Sum immaterielle eiendeler		21 208 416	11 638 652
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	1 560 633 663	1 417 657 139
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	3	1 033 061 289	999 850 181
Sum finansielle anleggsmidler		2 593 694 951	2 417 507 320
Sum anleggsmidler		2 614 903 367	2 429 145 972
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			2 532 516
Konsernfordringer	3	27 377 875	26 287 717
Sum fordringer		27 377 875	28 820 233
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		871 555	3 807 549
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		871 555	3 807 549
Sum omløpsmidler		28 249 431	32 627 782
SUM EIENDELER		2 643 152 798	2 461 773 753

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	30 000	30 000
Overkurs	5	230 210 000	230 210 000
Annen innskutt egenkapital	5	-33 420	-33 420
Sum innskutt egenkapital		230 206 580	230 206 580
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	-60 465 919	-25 269 253
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		-60 465 919	-25 269 253
Sum egenkapital		169 740 661	204 937 327
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	2 464 068 237	2 248 193 926
Sum annen langsiktig gjeld		2 464 068 237	2 248 193 926
Sum langsiktig gjeld		2 464 068 237	2 248 193 926
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		843 900	12 500
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	3	8 500 000	7 500 000
Annen kortsiktig gjeld			1 130 000
Sum kortsiktig gjeld		9 343 900	8 642 500
Sum gjeld		2 473 412 137	2 256 836 426
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 643 152 798	2 461 773 753



Årsregnskap 2022

Union Core Real Estate Fund Holding AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 920 665 136

Transaction 09222115557488560982



Signed MA, AP, ØAL



Årsberetning for regnskapsåret 2022

Union Core Real Estate Fund Holding AS

VIRKSOMHETENS ART OG TILHOLDSSTED

Selskapets formål er å eie fast eiendom eller aksjer i selskaper som eier fast eiendom, utvikle, omsette, leie ut og for øvrig administrere fast eiendom, samt hva som er dermed står i forbindelse.

Selskapet har sitt hovedkontor på Bolette brygge 1 i Oslo.

EIENDOMSKONSERNET

UNION Core Real Estate Fund Holding AS er et datterselskap av UNION Core Real Estate Fund AS. UNION Core Real Estate Fund AS utarbeider konsernregnskap som inkluderer UNION Core Real Estate Fund Holding AS med datterselskaper. Selskapet utarbeider ikke selv konsernregnskap.

ØKONOMI

Selskapet hadde i 2022 et underskudd på NOK 35 196 666. Driftsresultatet for selskapet var på NOK -2 123 267 for 2022 sammenlignet med NOK -955 108 i 2021.

Totalkapitalen var ved utgangen av året på NOK 2 643 152 798 sammenlignet med NOK 2 461 773 753 pr 31.12.2021. Egenkapitalandelen per 31.12.2022 var 6,42 % sammenlignet med 9,08 % pr. 31.12.2021.

Selskapets underskudd utgjør NOK 35 196 666 og er disponert som følger:

Overført til udekket tap	NOK 35 196 666
Sum overføringer	NOK 35 196 666

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 2022. Styret foreslår at det fremlagte regnskap fastsettes som selskapets resultatregnskap og balanse for 2022.

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 31.12.2022.

LIKESTILLING

UNION Core Real Estate Fund Holding 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

UNION Core Real Estate Fund Holding AS har de seneste årene arbeidet aktivt for en bærekraftig fremtid, med vekt på redusert ressursbruk gjennom helhetlige løsninger og fremtidsrettet bruk av arkitektur, estetikk, teknologi og materialer.

Selskapets samlede energiforbruk, inklusive det våre leietakere forbruker gjennom året er i hovedsak levert som elektrisk kraft. Utslipp til det ytre miljø i forbindelse med oppvarming er således lite og det arbeides løpende med energibesparende tiltak. For øvrig er det ikke vesentlige forhold som påvirker det ytre miljø.

Selskapet og konsernet forurenser ikke det ytre miljø utover det som er normalt for den virksomheten selskapet driver.

MARKED OG FREMTIDSUTSIKTER

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





FINANSIELL RISIKO

Markedsrisiko

Selskapet er lite eksponert for endringer i valutakurser, da hoveddelen av virksomheten opererer i nasjonal valuta.

Selskapet er i investerings- og salgøyemed eksponert for endringer i rentenivået, da dette påvirker yielden og finanskostnadene.

Kreditrisiko

Fondet er eksponert for risiko knyttet til leietakerne på eiendommene. Leietakernes økonomiske og finansielle styrke, og deres evne til å betale leie, har stor betydning for risikoen knyttet til tapt inntekt. Risikoen for ledighet avhenger i stor grad av den økonomiske tilstanden. Ledighet på eiendommene vil medføre tapte leieinntekter, og at Fondet må dekke manglende innbetaling av felleskostnader. Fondet etterstreber å sikre bankgarantier eller depositum ved etablering av nye eller forlengning av eksisterende leieforhold

Likviditetsrisiko

Styret anser likviditetssituasjonen som tilfredsstillende.

Utover det som framgår av årsregnskapet og årsberetningen kjenner styret ikke til markeds- eller prisforhold som har betydning for vurderingen av selskapets stilling og resultat.

ANDRE FORHOLD

Det sittende styret er dekket for styreansvar av styreansvarsforsikring tegnet av UNION med dekningsnivå på kr 100 000 000.

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

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.

8.3.2023

Styret i Union Core Real Estate Fund Holding AS

Øystein Arnulf Landvik
styreleder

Marius Alfredsén
styremedlem

Anders Gunnestad Pedersen
styremedlem





Resultatregnskap
Union Core Real Estate Fund Holding AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2022	2021
Annen driftskostnad		2 123 267	955 108
Sum driftskostnader		2 123 267	955 108
Driftsresultat		-2 123 267	-955 108
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap	2	26 105 556	26 287 717
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2, 3	53 267 300	36 293 995
Annen renteinntekt	2	43 773	6 677
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2, 3	122 008 759	77 529 513
Annen rentekostnad	2	0	35
Annen finanskostnad	2	51 033	0
Resultat av finansposter		-42 643 163	-14 941 159
Resultat før skattekostnad		-44 766 430	-15 896 267
Skattekostnad på resultat	4	9 569 764	3 363 771
Resultat		-35 196 666	-12 532 496
Årsresultat	5	-35 196 666	-12 532 496
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		-35 196 666	-12 532 496
Sum overføringer		-35 196 666	-12 532 496





Balanse Union Core Real Estate Fund Holding AS

EIENDELER	NOTE	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	21 208 416	11 638 652
Sum immaterielle eiendeler		21 208 416	11 638 652
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	6	1 560 633 663	1 417 657 139
Lån til foretak i samme konsern	3	1 033 061 289	999 850 181
Sum finansielle anleggsmidler		2 593 694 951	2 417 507 320
Sum anleggsmidler		2 614 903 367	2 429 145 972
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		0	2 532 516
Konsernfordringer	3	27 377 875	26 287 717
Sum fordringer		27 377 875	28 820 233
Bankinnskudd, kontanter o.l.		871 555	3 807 549
Sum omløpsmidler		28 249 431	32 627 782
Sum eiendeler		2 643 152 798	2 461 773 753





Balanse Union Core Real Estate Fund Holding AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 7	30 000	30 000
Overkurs	5	230 210 000	230 210 000
Annen innskutt egenkapital	5	-33 420	-33 420
Sum innskutt egenkapital		230 206 580	230 206 580
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	-60 465 919	-25 269 253
Sum opptjent egenkapital		-60 465 919	-25 269 253
Sum egenkapital		169 740 661	204 937 327
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	3	2 464 068 237	2 248 193 926
Sum annen langsiktig gjeld		2 464 068 237	2 248 193 926
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		843 900	12 500
Konserngjeld	3	8 500 000	7 500 000
Annen kortsiktig gjeld		0	1 130 000
Sum kortsiktig gjeld		9 343 900	8 642 500
Sum gjeld		2 473 412 137	2 256 836 426
Sum egenkapital og gjeld		2 643 152 798	2 461 773 753

Oslo - ____ / ____ - 2023

Styret i Union Core Real Estate Fund Holding AS

Øystein Arnulf Landvik
styreleder

Marius Alfredsen
styremedlem

Anders Gunnestad Pedersen
styremedlem





Indirekte kontantstrøm Union Core Real Estate Fund Holding AS

	NOTE	2022	2021
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		-44 766 430	-15 896 267
Inntektsført konsernbidrag fra datterselskap		-26 105 556	-26 287 717
Endring i leverandørgjeld		831 400	-1 595 222
Ut (-) / innbetalinger (+) i konsernmellomværende		208 678 601	357 130 832
Endring i andre tidsavgrensingsposter		1 402 516	-387 386
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		140 040 531	312 964 240
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		142 976 524	310 901 269
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-142 976 524	-310 901 269
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		0	0
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-2 935 993	2 062 971
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		3 807 549	1 744 578
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		871 556	3 807 550





Regnskapsprinsipper

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

FINANSINTEKTER

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes..

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

KLASSIFISERING AV BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet værekretslopet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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

DATTERSELSKAP OG TILKNYTTET SELSKAP

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har ingen ansatte. Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Note 2 Finansinntekter og finanskostnader

FINANSINTEKTER	2022	2021
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	53 267 300	36 293 995
Annen renteinntekt	43 773	6 677
Inntekt på investering i datterselskap	26 105 556	26 287 717
Sum finansinntekter	79 416 629	62 588 389

FINANSKOSTNADER	2022	2021
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	122 008 759	77 529 513
Annen rentekostnad	0	35
Annen finanskostnad	51 033	0
Sum finanskostnader	122 059 792	77 529 548





Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	KORTSIKTIGE FORDRINGER INKL. ÅRETS MOTTATTE KONSERNBIDRAG		LANGSIKTIGE FORDRINGER	
	2022	2021	2022	2021
Grev Wedelsplass 7 AS	0	0	80 848 905	83 032 135
Hans Burums Vei 30 AS	8 601 242	7 236 009	13 885 342	18 714 526
Forum Pluss AS	0	0	124 799 764	125 463 940
Granåsen Utvikling AS	2 392 496	3 529 164	41 539 495	38 378 780
Blådalen 39 AS	2 278 087	2 592 534	46 798 392	47 448 410
Karl Johans Gate 13 Eiendom AS	0	0	55 565 845	56 145 780
Stortorvet 5 AS	7 860 316	7 852 384	127 525	0
Sandefjord Helsepark Eiendom AS	515 893	0	94 507 371	98 140 808
Kleivbakken 9 AS	0	0	91 494 760	91 487 347
Sandvika Kontorbygg I AS	0	0	68 005 055	64 375 961
Sandvika Business Center AS	0	0	150 043 593	164 999 394
Fyrstikkalléen 19 AS	0	0	78 216 434	77 213 334
Union Core 30 AS	0	0	0	1 500
Akersgaten 1-5 AS	0	0	100 241 595	110 228 857
Nedre Holmegate 30-34 AS	4 457 522	5 077 626	22 987 213	24 219 409
Kniksens Plass 1-3 AS	1 272 319	0	64 000 000	0
Avgitt konsernbidrag uten sk.messig effekt	0	0	0	0
Sum	27 377 875	7 236 009	1 033 061 289	999 850 181

	KORTSIKTIG GJELD INKL. ÅRETS AVGITTE KONSERNBIDRAG		LANGSIKTIG GJELD	
	2022	2021	2022	2021
Union Core Real Estate Fund AS	0	0	2 464 068 237	2 243 223 739
Stortorvet 5 AS	0	0	0	4 970 187
Kleivbakken 9 AS	2 500 000	500 000	0	0
Fyrstikkalléen 19 AS	2 000 000	0	0	0
Akersgaten 1-5 AS	0	7 000 000	0	0
Granåsen Utvikling AS	2 000 000	0	0	0
Blådalen 39 AS	2 000 000	0	0	0
Sum	8 500 000	0	2 464 068 237	2 248 193 926

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

Kostnadsførte renter tilknyttet lån fra konsernselskap utgjør NOK 122 008 759 i 2022. Inntektsførte renter tilknyttet lån til datterselskap utgjør NOK 53 267 300 i 2022.

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

Note 4 Skatt

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

	2022	2021	ENDRING
Akkumulert fremførbart underskudd	-96 401 892	-52 902 962	43 498 929
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-96 401 892	-52 902 962	43 498 929
Utsatt skattefordel (22 %)	-21 208 416	-11 638 652	9 569 764
ÅRETS SKATTEKOSTNAD	2022	2021	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	-44 766 430	-15 896 267	
Permanente forskjeller	1 267 500	606 402	
Skattepliktig inntekt	-43 498 929	-15 289 865	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skattefordel	-9 569 764	-3 363 771	
Skattekostnad ordinært resultat	-9 569 764	-3 363 771	

Beregning av effektiv skattesats





Resultat før skatt	-44 766 430	-15 896 267
Beregnet skatt av resultat før skatt	-9 848 615	-3 497 179
Skatteeffekt av permanente forskjeller	278 850	133 408
Skatteeffekt av tidligere ikke oppført fremførbart underskudd	0	-2 902 198
Sum	-9 569 764	-6 265 968
Effektiv skattesats	21,4 %	39,4 %
Betalt skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-5 743 222	-5 783 298
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	5 743 222	5 783 298
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Note 5 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	INNSKUTT ANNEN EGENKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2022	30 000	230 210 000	-33 420	-25 269 253	204 937 327
Årets resultat	0	0	0	-35 196 666	-35 196 666
Egenkapital 31.12.2022	30 000	230 210 000	-33 420	-60 465 919	169 740 661





Note 6 Langsiktige investeringer i datterselskap

	FORRETNINGS KONTOR	EIERANDEL/ STEMMEANDEL	EGENKAPITAL SISTE ÅR (100%)	RESULTAT SISTE ÅR (100%)	BOKFØRT VERDI
DATTERSELSKAP					
Grev Wedelsplass 7 AS	Oslo	100%	3 473 433	351 788	94 035 673
Hans Burums Vei 30 AS	Oslo	100%	50 888 396	6 695 367	188 046 411
Forum Pluss AS	Oslo	100%	6 459 646	-974 786	17 603 005
Granåsen Utvikling AS	Oslo	100%	5 000 547	1 697 668	55 020 024
Blådalen 39 AS	Oslo	100%	1 293 576	486 441	54 562 835
Karl Johans Gate 13 Eiendom AS	Oslo	100%	4 970 478	372 998	181 976 709
Stortorvet 5 AS	Oslo	100%	12 312 154	6 123 512	256 822 052
Sandefjord Helsepark Eiendom AS	Oslo	100%	20 657 112	1 008 594	86 970 042
Kleivbakken 9 AS	Oslo	100%	514 623	-2 067 941	530 000
Sandvika Kontorbygg I AS	Oslo	100%	49 519 414	-377 447	156 999 983
Fyrstikkalléen 19 AS	Oslo	100%	1 014 176	-1 884 227	5 884 441
Akersgaten 1-5 AS	Oslo	100%	1 483 676	1 114 188	192 186 183
Nedre Holmegate 30-34 AS	Oslo	100%	34 476 387	3 202 803	126 909 781
Kniksens Plass 1-3 AS	Oslo	100%			0
Sum			192 063 618	15 748 958	1 417 547 139

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

Følgende kjøp og salg av eiendommer / eiendomsselskaper er gjennomført i 2022:

SELSKAP / EIENDOM	KJØP / SALG	TIDSPUNKT
Kniksens Plass 1-3 AS	Kjøpt	15. desember 2022

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

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





Verification

Transaction 09222115557488560982

Document

Årsregnskap UCORE Holding

Main document

11 pages

Initiated on 2023-03-08 15:58:38 CET (+0100) by Intility

eSign (Ie)

Finalised on 2023-03-08 19:03:47 CET (+0100)

Initiator

Intility eSign (Ie)

esign@intility.no

Signing parties

Marius Alfredsen (MA)

Alfredsen@union.no

90520610

Signed 2023-03-08 15:58:52 CET (+0100)

Anders Pedersen (AP)

Pedersen@union.no

93013761

Signed 2023-03-08 16:37:37 CET (+0100)

Øystein A. Landvik (ØAL)

landvik@union.no

92263131

Signed 2023-03-08 19:03:47 CET (+0100)

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>





Til generalforsamlingen i Union Core Real Estate Fund Holding 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 til Union Core Real Estate Fund Holding AS som viser et underskudd på NOK 35 196 666. 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 regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen og annen 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 verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: 3f685-W6MSF-Y40EK-CAJE-33TKV-W25LU



Revisors beretning 2022 for Union Core Real Estate Fund Holding AS

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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 9. mars 2023
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3f685-W6M5F-Y40EK-CAJE-33TKV-W25LU



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: 9578-5997-4-211409

IP: 80.213.xxx.xxx

2023-03-09 14:28:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3f685-W6MSF-Y40EK-CAJE-33TRV-W25LU

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>