



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 840 982
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UMICO EIENDOM AS
Forretningsadresse: Krumgata 4A
0170 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Ingar Ulltveit-Moe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.10.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 03.11.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		36 233	798 040
Leieinntekter		533 680	501 784
Sum inntekter		569 913	1 299 824
Kostnader			
Varekostnad	4		
Lønnskostnad	2	33 236	125
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	123 800	119 100
Annen driftskostnad	2	708 569	577 679
Sum kostnader		865 606	696 904
Driftsresultat		-295 693	602 920
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22	1 196
Sum finansinntekter		22	1 196
Annen rentekostnad		683 454	395 809
Sum finanskostnader		683 454	395 809
Netto finans		-683 432	-394 613
Ordinært resultat før skattekostnad		-979 125	208 308
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-12 901	54 141
Ordinært resultat etter skattekostnad		-966 224	154 167
Årsresultat		-966 224	154 167
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-966 224	154 167
Totalresultat		-966 224	154 167
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	-966 224	154 167



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum overføringer og disponeringer		-966 224	154 167



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 8	4 712 240	4 789 440
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	93 765	88 365
Sum varige driftsmidler		4 806 005	4 877 805
Sum anleggsmidler		4 806 005	4 877 805
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 8	10 228 425	7 903 832
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			1 230 000
Konsernfordringer	9	1 383 805	1 290 125
Sum fordringer		1 383 805	2 520 125
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	-76	9 878
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		-76	9 878
Sum omløpsmidler		11 612 154	10 433 835
SUM EIENDELER		16 418 159	15 311 640
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 7	500 000	500 000
Beholdning av egne aksjer	1		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	1 142 174	175 950
Sum opptjent egenkapital		-1 142 174	-175 950
Sum egenkapital	7	-642 174	324 050
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		12 901
Sum avsetninger for forpliktelser			12 901
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	16 783 467	13 661 161
Sum annen langsiktig gjeld		16 783 467	13 661 161
Sum langsiktig gjeld		16 783 467	13 674 062
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		74 631	1 246 073
Annen kortsiktig gjeld		202 234	67 455
Sum kortsiktig gjeld		276 865	1 313 528
Sum gjeld		17 060 332	14 987 590
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 418 159	15 311 640



Ansvarlige partnere:
Svein Brataas
Ole Christian Rasmussen
Per Edwin Engen
Paul-Gunnar Nakken

Til generalforsamlingen i Umico Eiendom AS

Medlem av
Den Norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Umico Eiendom AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 966 224. Årsregnskapet består av balanse per 31.12.2019, resultatregnskap for regnskapsåret per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31.12.2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll 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

BDT Viken Revisjon AS
Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 980 995 151 MVA
revisjon@bdtviken.no
www.bdtviken.no

KUNNSKAPSHUSET BDT VIKEN
OSLO | TØNSBERG | HORTEN | MOSS | ÅL | DN



inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

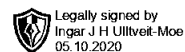
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Andre forhold

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 30.08.2020, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig årsregnskap og årsberetning var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret og daglig leder.

Oslo, 05.10.2020
BDT Viken Revisjon AS

Per Edwin Engen
Statsautorisert revisor
(Elektronisk signatur)



Årsoppgjøret 2019

Umico Eiendom AS

Innhold:

Resultat
Balanse
Noter
Revisors beretning



Org.nr: 986 840 982



Resultatregnskap

Umico Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Annen driftsinntekt		36 233	798 040
Leieinntekter		533 680	501 784
Sum driftsinntekter		569 913	1 299 824
Lønnskostnad	2	33 236	125
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	123 800	119 100
Annen driftskostnad	2	708 569	577 679
Sum driftskostnader		865 606	696 904
Driftsresultat		-295 693	602 920
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22	1 196
Annen rentekostnad		683 454	395 809
Resultat av finansposter		-683 432	-394 613
Ordinært resultat før skattekostnad		-979 125	208 308
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-12 901	54 141
Ordinært resultat		-966 224	154 167
Årsresultat		-966 224	154 167
Overføringer			
Overført til udekket tap	7	-966 224	154 167
Sum overføringer		-966 224	154 167



Balanse

Umico Eiendom AS

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 8	4 712 240	4 789 440
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	93 765	88 365
Sum varige driftsmidler		4 806 005	4 877 805
Sum anleggsmidler		4 806 005	4 877 805
Oppføring av bygg for salg	4, 8	10 228 425	7 903 832
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	1 230 000
Lån til foretak i samme konsern	9	1 383 805	1 290 125
Sum fordringer		1 383 805	2 520 125
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	-76	9 878
Sum omløpsmidler		11 612 154	10 433 835
Sum eiendeler		16 418 159	15 311 640



Balanse

Umico Eiendom AS			
	Note	2019	2018
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 7	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	-1 142 174	-175 950
Sum opptjent egenkapital		-1 142 174	-175 950
Sum egenkapital	7	-642 174	324 050
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	0	12 901
Sum avsetning for forpliktelser		0	12 901
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	16 783 467	13 661 161
Sum annen langsiktig gjeld		16 783 467	13 661 161
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		74 631	1 246 073
Annen kortsiktig gjeld		202 234	67 455
Sum kortsiktig gjeld		276 865	1 313 528
Sum gjeld		17 060 332	14 987 590
Sum egenkapital og gjeld		16 418 159	15 311 640

Oslo, 02.10.2020
Styret i Umico Eiendom AS

Ingar Ulltveit-Moe
styreleder/daglig leder



Noter

Umico Eiendom AS

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Noter

Umico Eiendom AS

Note 1 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Umico Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	500,00	500 000
Sum	1 000		500 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Umico-Gruppen AS	1 000	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	1 000	100,0	100,0

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

Navn	Verv	Ordinære
Ingar Ulltveit-Moe	styreleder/daglig leder	1 000

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2019	2018
Lønninger	19 350	0
Arbeidsgiveravgift	2 728	0
Andre ytelser	11 158	125
Sum	33 236	125

Selskapet har i 2019 sysselsatt 0 årsverk.

det er ikke utbetalt lønn til daglig leder eller medlemmer av styret.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2019 utgjør kr 33 459 inkl. mva.
av dette kommer honorar for andre tjenester med kr 9 919 inkl. mva.



Noter

Umico Eiendom AS

Note 3 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 0.

Note 4 Varer

Selskapet varelager består av egenregi prosjekter som er bokført til variabeltilvirkningskost.

	Bærøytangen	Bakkeveien	Sum
anskaffet	7 791 252	1 230 000	9 021 252
tilvirket tidligere år	112 580	0	112 580
tilvirket i 2019	1 094 593	0	1 094 593
Sum netto varelager	8 998 425	1 230 000	10 228 425

Note 5 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.19	5 787 501	492 908	6 280 409
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler		52 000	52 000
= Anskaffelseskost 31.12.19	5 787 501	544 908	6 332 409
Akkumulerte avskrivninger 31.12.19	1 109 261	417 143	1 526 404
= Bokført verdi 31.12.19	4 678 240	127 765	4 806 005
Årets ordinære avskrivninger	77 200	46 600	123 800
Økonomisk levetid	50-100 år	5 år	
Tomter, ikke avskrevet	189 000		



Noter

Umico Eiendom AS

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-12 901	54 141
Skattekostnad ordinært resultat	-12 901	54 141
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-979 125	208 308
Permanente forskjeller	42 077	29 641
Endring i midlertidige forskjeller	198 449	-564 544
Skattepliktig inntekt	-738 599	-326 595
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

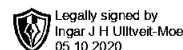
	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	-180 169	-133 743	46 426
Gevinst- og tapskonto	608 089	760 112	152 023
Sum	427 920	626 369	198 449
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 306 325	-567 727	738 599
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	878 405	0	-878 405
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	0	58 643	58 643
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	0	12 901	12 901

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

Note 7 Endringer egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Udekket tap	Sum EK
Egenkapital 01.01.	500 000	0	-175 950	324 050
Årets resultat			-966 224	-966 224
Egenkapital 31.12.	500 000	0	-1 142 174	-642 174

Det er bokført negativ egenkapital i regnskapet til selskapet. Det foreligger merverdier i selskapets eiendommer. Merverdiene fører til at selskapets reelle egenkapital er høyere enn bokført egenkapital.



Noter

Umico Eiendom AS

Note 8 Pantstillelser og garantier mv.

Det er tatt pant i fast eiendom begrenset oppad til kr 35 500 000 som sikkerhet for langsiktig gjeld.

bokført verdi av pantsatte eiendommer er pr. 31.12 kr14 906 665

Note 9 Gjeld til morselskap

Selskapet har fordring på morselskapet Umico-Gruppen AS på kr 1 383 805,- Det beregnes ikke renter av lånet.

Note 10 Hendelser etter balansedagen og fortsatt drift

Per balansedagen 31.12.2019 hadde det inntruffet et svært begrenset antall smittetilfeller av koronaviruset (Covid-19). Etter balansedagen har det utviklet seg. Verdens helseorganisasjon (WHO) erklærte koronautbruddet som en global folkehelsekrise 30. januar 2020 og som en global pandemi 11. mars 2020.

Koronapandemien som inntraff i januar 2020 har ikke betydning for årsregnskapet 2019. Koronautbruddet har på nåværende tidspunkt ikke påvirket driften og selskapets økonomiske stilling i særlig grad.

Selskapet har tatt hensyn til utbruddet av viruset i sin vurdering av om regnskapet oppfyller vilkårene for å legge forutsetning om fortsatt drift til grunn. Forutsetningen er funnet å være tilstede og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen.