



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 117 112
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UNION DRIFT VEST AS
Forretningsadresse: v/ UNION Eiendomskapital AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: UNION INVESTORSERVICE AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2017 for 999117112

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 049 003	8 714 618
Sum inntekter		11 049 003	8 714 618
Kostnader			
Varekostnad		11 049 003	8 714 618
Sum kostnader		11 049 003	8 714 618
Driftsresultat			
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		144 884	235 974
Andre fordringer		1 717 067	584 308
Sum fordringer		1 861 951	820 282
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 844	465 263
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 844	465 263
Sum omløpsmidler		1 865 795	1 285 545
SUM EIENDELER		1 865 795	1 285 545
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-7 678	-7 678
Sum innskutt egenkapital		22 322	22 322
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9	9
Sum opptjent egenkapital		-9	-9
Sum egenkapital		22 313	22 313



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 600 110	922 502
Kortsiktig konserngjeld		9 187	303 746
Annen kortsiktig gjeld		234 185	36 984
Sum kortsiktig gjeld		1 843 481	1 263 232
Sum gjeld		1 843 481	1 263 232
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 865 795	1 285 545



Årsregnskap for 2017

**Union Drift Vest AS
0121 Oslo**

Org. nr. 999 117 112

Innhold:

**Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning**



Union Drift Vest AS

Resultatregnskap

	Note	2017	2016
Utfakturerte felleskostnader	2	<u>11 049 003</u>	<u>8 714 618</u>
Sum driftsinntekter		<u>11 049 003</u>	<u>8 714 618</u>
Felleskostnader	2,3	<u>(11 049 003)</u>	<u>(8 714 618)</u>
Sum driftskostnader		<u>(11 049 003)</u>	<u>(8 714 618)</u>
Driftsresultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årsresultat		<u>0</u>	<u>0</u>



Union Drift Vest AS

BALANSE

	Note	31.12.2017	31.12.2016
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		144 884	70 204
Forskuddsbetalte felleskostnader		124 178	42 376
Andre kortsiktige fordringer	6	<u>1 592 889</u>	<u>707 702</u>
Sum Fordringer		<u>1 861 951</u>	<u>820 282</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	<u>3 844</u>	<u>465 263</u>
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>3 844</u>	<u>465 263</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 865 795</u>	<u>1 285 545</u>
SUM EIENDELER		<u>1 865 795</u>	<u>1 285 545</u>




Union Drift Vest AS


BALANSE

	Note	31.12.2017	31.12.2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 30,00)	7,8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-7 678	-7 678
Sum innskutt egenkapital		<u>22 322</u>	<u>22 322</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	-9	-9
Sum opptjent egenkapital		<u>-9</u>	<u>-9</u>
Sum egenkapital	8	<u>22 313</u>	<u>22 313</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 600 110	922 502
Gjeld til foretak i samme konsern	10	9 187	303 746
Annen kortsiktig gjeld	11	234 185	36 984
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 843 482</u>	<u>1 263 232</u>
Sum Gjeld		<u>1 843 482</u>	<u>1 263 232</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>1 865 795</u>	<u>1 285 545</u>

I styret for Union Drift Vest AS
Oslo, 22/5 -2018


Bjørn Henningsen
Styrets leder


Lars Even Moe
Styremedlem


Pål Bolstad
Styremedlem / Daglig leder



Union Drift Vest AS

NOTER TIL REGNSKAPET 2017

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder tall for perioden 1.1. - 31.12.

Type virksomhet

Selskapet er et non-profit driftsselskap for eiendomssyndikater etablert av Union Eiendomskapital AS. Utfakturerte felleskostnader til leietakerne avregnes mot driftskostnadene ved årets slutt og det avregnede beløpet fordeles på leietakerne som fordring og gjeld. Selskapet vil således ha 0 i driftsresultat.

Utfakturerte felleskostnader

Disse utfaktureres og resultatføres i takt med utleieperioden.

Klassifisering og vurdering balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Skatt

Siden selskapet er et non-profit driftsselskap og ikke kan vise til skattepliktig resultat er det ikke aktuelt å beregne betalbar skatt eller utsatt skatt / skattefordel i selskapet.

Renteinntekter

Renteinntekter tilfaller driftsselskapet UNION Management Vest AS.



Union Drift Vest AS

Note 2 Virksomhetsområde

Selskapet er et non-profit driftsselskap. Selskapets virksomhet er å administrere felleskostnadene for eiendomselskaper som eier, utvikler, omsetter og leier ut fast eiendom samt hva som dermed står i forbindelse.

Note 3 Ytelse til ansatte, ledende personer, revisor

Antall ansatte

Selskapet har ikke ansatte og selskapet er derfor ikke pliktig til å opprette tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelser til ledende personer

Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid.

Kostnadsført honorar til revisor

	2017	2016
Lovpålagt revisjon ekskl. mva	15 600	12 500
Andre revisjonstjenester ekskl. mva	0	0
Sum kostnadsført	15 600	12 500

Honorar til revisjon og forretningsførsel viderefaktureres til UNION Management Vest AS pr 31.12.

Note 4 Finansiell markedsrisiko

Selskapets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentemarkedet. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko.

Note 5 Bankinnskudd, kontanter og lignende

Posten inneholder kun frie midler.

Note 6 Andre kortsiktige fordringer

	31.12.2017	31.12.2016
Andre kortsiktige fordringer - avregning felleskostnader	1 035 097	108 540
Til gode merverdiavgift	514 067	433 392
Kostnader til viderefakturering	43 725	165 770
Sum kortsiktige fordringer	1 592 889	707 702

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Foretaket har 1 000 aksjer pålydende kr. 30,00 noe som gir en samlet aksjekapital på kr. 30 000.

Foretaket har en aksjeklasse, ordinære aksjer. Alle aksjene gir like stemmerettigheter.

Aksjeklasse	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1 000	30	30 000
Balanseført aksjekapital			30 000

Foretaket har 1 aksjonær og aksjonæren i selskapet pr. 31.12 var:

Aksjonærinformasjon	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
UNION Eiendomskapital AS	1 000	100,00 %	100 %
Totalt antall aksjer	1 000	100,00 %	100 %

UNION Drift Vest AS inngår i konsernregnskapet til UNION Gruppen AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskap for UNION Gruppen AS kan mottas fra selskapets kontor.

Styrets leder Bjørn Henningsen og styremedlem Lars Even Moe har indirekte eierskap gjennom morselskapet UNION Eiendomskapital AS.



Union Drift Vest AS

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2017	30 000	-7 678	-9	22 313
Egenkapital 31.12.2017	30 000	-7 678	-9	22 312

Note 9 Skattekostnad

Beregning av årets skattegrunnlag:	2017	2016
Resultat før skattekostnad	0	0
Årets skattegrunnlag	0	0
Betalbar skatt	0	0

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:	31.12.2016	31.12.2017	Endring
Underskudd til fremføring	-7 686	-7 686	0
Netto midlertidige forskjeller	-7 686	-7 686	0
Ikke balanseført utsatt skattefordel	7 686	7 686	0
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Netto utsatt skatt i balansen (24% / 23%)	0	0	0

Selskapet er et non-profit driftsselskap og det fremkommer derfor ingen skattekostnad i selskapet. Utsatt skatt / utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Utifra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel, kr - 1 768 pr. 31.12.2017.

Note 10 Gjeld til foretak i samme konsern

	31.12.2017	31.12.2016
UNION Management Vest AS - avregning administrasjonshonorar	75 236	311 972
Fordring mot UNION Management Vest AS	-66 049	-8 225
Sum gjeld til foretak i samme konsern	9 187	303 746

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	31.12.2017	31.12.2016
Annen kortsiktig gjeld - avregning felleskostnader	165 973	12 750
Annen kortsiktig gjeld	68 211	24 234
Sum annen kortsiktig gjeld	234 185	36 984



RSM Norge AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vikta, 0112 Oslo
NO 982 316 588 MVA

T: +47 23 11 42 00

F: +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Union Drift Vest AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Union Drift Vest AS' årsregnskap som viser et årsresultat på kr 0. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet 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. desember 2017, 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 International Standards on Auditing (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 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 med revisjonen 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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere

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.



Revisors beretning 2017 for Union Drift Vest AS



slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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 bokføringsikk i Norge.

Oslo, 22. mai 2018
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen
Statsautorisert revisor