



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - 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: 01.01.2019 - 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: UNION INVESTORSERVICE AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2020

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2019 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	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Utfakturerte felleskostnader		1 582 217	13 077 193
Sum inntekter		1 582 217	13 077 193
Kostnader			
Felleskostnader		1 582 217	13 077 193
Sum kostnader		1 582 217	13 077 193
Driftsresultat			
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			145 710
Andre kortsiktige fordringer		194 183	1 788 139
Sum fordringer		215 684	1 933 849
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		37 785	377 647
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		37 785	377 647
Sum omløpsmidler		242 718	2 311 496
SUM EIENDELER		242 718	2 311 496
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		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	2019	2018
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		179 587	1 342 647
Kortsiktig konserngjeld			42 857
Annen kortsiktig gjeld		40 819	903 679
Sum kortsiktig gjeld		220 405	2 289 182
Sum gjeld		220 405	2 289 182
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		242 718	2 311 496



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i UNION Drift Vest AS

Filipstad Brygge 1, 0252 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

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 2019, 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 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 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 rettvise 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. Betryggende 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>

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 2019 for UNION Drift Vest AS



Uttalelse om andre 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.

Oslo, 15. april 2020
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen
Statsautorisert revisor



Årsregnskap for 2019

**Union Drift Vest AS
0121 Oslo**

Org. nr. 999 117 112

Innhold:

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning



Union Drift Vest AS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
Utfakturerte felleskostnader	2	<u>1 582 059</u>	<u>13 077 193</u>
Sum driftsinntekter		<u>1 582 059</u>	<u>13 077 193</u>
Felleskostnader	2,3	<u>(1 582 059)</u>	<u>(13 077 193)</u>
Sum driftskostnader		<u>(1 582 059)</u>	<u>(13 077 193)</u>
Driftsresultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årsresultat		<u>0</u>	<u>0</u>



Union Drift Vest AS

BALANSE

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	145 710
Fordringer på foretak i samme konsern	6	10 751	0
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 504	72 787
Andre kortsiktige fordringer	7	190 679	1 715 351
Sum Fordringer		204 934	1 933 849
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	37 785	377 647
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		37 785	377 647
Sum omløpsmidler		242 718	2 311 496
SUM EIENDELER		242 718	2 311 496




Union Drift Vest AS

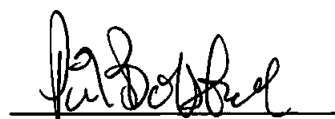
BALANSE

	Note	31.12.2019	31.12.2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 30,00)	8,9	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		<u>-7 678</u>	<u>-7 678</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>22 322</u>	<u>22 322</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	<u>-9</u>	<u>-9</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-9</u>	<u>-9</u>
Sum egenkapital	9	<u>22 313</u>	<u>22 313</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		179 587	1 342 647
Gjeld til foretak i samme konsern	11	0	42 857
Forskudd fra kunder		0	71 219
Annen kortsiktig gjeld	12	<u>40 819</u>	<u>832 460</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>220 405</u>	<u>2 289 183</u>
Sum Gjeld		<u>220 405</u>	<u>2 289 183</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>242 718</u>	<u>2 311 496</u>

I styret for Union Drift Vest AS
Oslo, 15 / 4 -2020


Bjørn Henningsen
Styrets leder


Lars Even Moe
Styremedlem


Pål Bolstad
Styremedlem / daglig leder



Union Drift Vest AS

NOTER TIL REGNSKAPET 2019

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 Eiendoms kapital 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 opptørt 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.

Andre driftskostnader

Andre driftskostnader viderebelastes til 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 eiendomsselskaper 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 tjenstepensjon etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Ytelser til ledende personer

Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid.

Kostnadsført honorar til revisor

	2019	2018
Lovpålagt revisjon ekskl. mva	17 250	16 400
Andre revisjonstjenester ekskl. mva	0	0
Sum kostnadsført	17 250	16 400

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 Fordringer på foretak i samme konsern

	31.12.2019	31.12.2018
UNION Management Vest AS	18 232	0
UNION Management Vest AS - netto avregning administrasjonshonorar	-7 481	0
Sum fordringer på foretak i samme konsern	10 751	0

Note 7 Andre kortsiktige fordringer

	31.12.2019	31.12.2018
Andre kortsiktige fordringer - avregning felleskostnader	109 305	999 120
Til gode merverdiavgift	81 374	663 861
Andre kortsiktige fordringer	0	52 371
Sum kortsiktige fordringer	190 679	1 715 351



Union Drift Vest AS

Note 8 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
Balansført aksjekapital			30 000

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

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

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

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

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2019	30 000	-7 678	-9	22 313
Egenkapital 31.12.2019	30 000	-7 678	-9	22 312

Note 10 Skattekostnad

Beregning av årets skattegrunnlag:	2019	2018
Resultat før skattekostnad	0	0
Årets skattegrunnlag	0	0
Betalbar skatt	0	0

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:	31.12.2018	31.12.2019	Endring
Underskudd til fremføring	-7 686	-7 686	0
Netto midlertidige forskjeller	-7 686	-7 686	0
Ikke balansført utsatt skattefordel	7 686	7 686	0
Sum midlertidige forskjeller	0	0	0
Netto utsatt skatt i balansen (22%)	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.

Netto utsatt skattefordel, kr 1 691 balanseføres ikke ettersom det antas at selskapet ikke vil være i stand til å utnytte fordelene.



Union Drift Vest AS

Note 11 Gjeld til foretak i samme konsern

	31.12.2019	31.12.2018
UNION Management Vest AS - netto avregning administrasjonshonorar	0	51 875
Fordring mot UNION Management Vest AS	0	-9 019
Sum gjeld til foretak i samme konsern	0	42 857

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	31.12.2019	31.12.2018
Annen kortsiktig gjeld - avregning felleskostnader	25 059	222 130
Annen kortsiktig gjeld	15 760	610 330
Sum annen kortsiktig gjeld	40 819	832 460

Note 13 Fortsatt drift og hendelser etter balansedagen

I tråd med reglene i NRS 3 om hendelser etter balansedagen, samt reglene i regnskapsloven om fortsatt drift, henviser selskapets styre og ledelse til det pågående Covid-19 utbruddet. Selskapet er, som nær alle næringsdrivende selskaper, rammet av utbruddet. UNION Drift Vest AS kan etter styrets vurdering bli påvirket. På tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet er det foreløpig ikke mulig å foreta et pålitelig estimat for hvilke konsekvenser dette utbruddet vil ha for selskapets økonomiske stilling. Hvordan utbruddet vil påvirke forutsetningen om fortsatt drift vil være avhengig av hvor langvarig situasjonen vil være, hvilke tiltak myndighetene vil iverksette, og hvordan de nevnte risikoer faktisk vil påvirke selskapet. Basert på situasjonen og den informasjonen som er tilgjengelig på det nåværende tidspunkt, mener imidlertid styret det er forsvarlig å legge forutsetningen om fortsatt drift til grunn ved avleggelse av årsregnskapet.