



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 734 350  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UNION DRIFT SEF AS  
Forretningsadresse: v/UNION Eiendomskapital AS  
Bolette brygge 1  
0252 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: Bjørn Henningsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.08.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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, 09.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Utfakturerte felleskostnader		2 971 971	30 252 108
Annen driftsinntekt			267 995
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 971 971</b>	<b>30 520 103</b>
<b>Kostnader</b>			
Felleskostnader	2	2 984 210	30 252 180
Annen driftskostnad	2	5 913	267 926
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 990 123</b>	<b>30 520 107</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-18 152</b>	<b>-4</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			4
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>4</b>
<b>Netto finans</b>			<b>4</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-18 152</b>	<b>1</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-3 947	46
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-14 205</b>	<b>-46</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 205</b>	<b>-46</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-14 205</b>	<b>-46</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-7 767	
Overføringer annen egenkapital	4	-6 438	-46
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-14 205</b>	<b>-46</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	5 011	1 064
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 011</b>	<b>1 064</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 011</b>	<b>1 064</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		940 598	
Andre kortsiktige fordringer		997 868	1 331 927
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 938 466</b>	<b>1 331 927</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 693 695	4 006 619
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 693 695</b>	<b>4 006 619</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 632 161</b>	<b>5 338 546</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 637 172</b>	<b>5 339 610</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3,4	100 000	100 000
Overkurs	4		5 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>105 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4		1 438
Udekket tap		7 767	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 767</b>	<b>1 438</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>92 233</b>	<b>106 438</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 897 088	4 055 288
Kortsiktig konserngjeld			9 469
Annen kortsiktig gjeld		2 647 850	1 168 415
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 544 938</b>	<b>5 233 172</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 544 938</b>	<b>5 233 172</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 637 172</b>	<b>5 339 610</b>



**Årsregnskap 2018  
for**

**Union Drift Sef AS**

**Foretaksnr. 994734350**



Union Drift Sef AS

## Resultatregnskap

	Note	2018	2017
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Utfakturerte felleskostnader		2 971 971	30 252 108
Annen driftsinntekt		0	267 995
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 971 971</b>	<b>30 520 103</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Fellesskostnader	2	2 984 210	30 252 180
Annen driftskostnad	2	5 913	267 926
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 990 123</b>	<b>30 520 107</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(18 152)</b>	<b>(4)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		0	4
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>4</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>0</b>	<b>4</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(18 152)</b>	<b>0</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	(3 947)	46
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(14 205)</b>	<b>(46)</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Overføringer annen egenkapital	4	(6 438)	(46)
Fremføring av udekket tap		(7 767)	0
<b>SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>		<b>(14 205)</b>	<b>(46)</b>

Årsregnskap for Union Drift Sef AS

Organisasjonsnr. 994734350


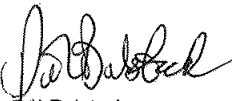


Union Drift Sef AS

## Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	5 011	1 064
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>5 011</b>	<b>1 064</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 011</b>	<b>1 064</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		940 598	0
Andre kortsiktige fordringer		997 868	1 331 927
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 938 466</b>	<b>1 331 927</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 693 695	4 006 619
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 632 161</b>	<b>5 338 546</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 637 172</b>	<b>5 339 610</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3,4	100 000	100 000
Overkurs	4	0	5 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>105 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	0	1 438
Udekket tap		(7 767)	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(7 767)</b>	<b>1 438</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>92 233</b>	<b>106 438</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 897 088	4 055 288
Skyldig offentlige avgifter		0	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		0	9 469
Annen kortsiktig gjeld		2 647 850	1 168 415
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 544 938</b>	<b>5 233 172</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>4 544 938</b>	<b>5 233 172</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 637 172</b>	<b>5 339 610</b>

Oslo 9,8 -2019

  
Bjørn Henningsen  
Styrets leder  
Lars Even Moe  
Styremedlem  
Pål Bolstad  
Daglig leder / Styremedlem



Union Drift SEF AS  
Noter 2018

Alle beløp i NOK

## Regnskapsprinsipper

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

### Stiftelse

Selskapet ble stiftet den 21. september 2009.

### Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder regnskapstall fra 1. januar frem til 31. desember 2018.

### Selskapets formål

Selskapet er et non-profit driftsselskap for eiendomsfond etablert for Union Eiendomskapital AS. Utfakturerte felleskostnader til leietakerene avregnes mot driftskostnadene ved årets slutt og det avregnede beløpet fordeles på leietakerene som fordring eller gjeld.

### Utfakturerte felleskostnader

Utfakturerte felleskostnader faktureres og resultatføres i takt med utleieperioden.

### Klassifisering og vurdering av 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 opptakstidspunktet.

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.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsværdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere. Tornter avskrives ikke idet de anses og ikke ha verdifall.

### 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

Skatten i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% av forskjeller 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 er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.



## Note 1 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er drift av felleskostnader til selskaper eid direkte eller indirekte av Storebrand Eiendomsfond AS. All virksomhet er i Norge.

## Note 2 Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

### Antall ansatte

Selskapet har ikke ansatte og har således ikke opprettet OTP-ordning.

### Ytelser til ledende personer

Daglig leder mottar ikke lønn eller andre ytelser fra selskapet, men honoreres gjennom forvaltningshonorar.

Styremedlemmer i selskapet har ikke mottatt styrehonorar.

Kostnadsført honorar til revisor	2018	2017
Lovpålagt revisjon	5 913	0
Andre tjenester	0	0
<b>Sum kostnadsført eks. mva.</b>	<b>5913</b>	<b>-</b>

## Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 1 000 aksjer a kr 100, totalt kr. 100 000. Alle aksjene har like rettigheter.

Aksjonærer pr. 31.12.2018	Aksjer	Eierandel
Union Gruppen AS	1 000	100 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100 %</b>

## Note 4 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2018	100 000	5 000	1 438	0	106 438
Resultat	0	-5 000	-1 438	-7 767	-14 205
<b>Egenkapital 31.12.2018</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-7 767</b>	<b>92 233</b>

## Note 5 Skatter



Union Drift SEF AS 2018

Avstemning mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt	2018	2017
Resultat før skatter	(18 152)	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	46
Skattepliktig inntekt / (underskudd)	-18 152	-46

Skatter i resultatregnskapet består av følgende	2018	2017
Årets betalbare skatt	0	0
Årets resultatførte endring i utsatt skatt - utsatt skattefordel	(3 947)	-47
Sum årets skatter (kostnad) / inntekt	(3 947)	-47

Midlertidige forskjeller pr. 31.12	2018	2017	Endring
Driftsmidler	0	0	0
utesående fordringer	0	0	0
Underskudd til fremføring	-22 780	-4 628	18 152
Sum midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring	-22 780	-4 628	0
Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	-5 012	-1 064	3 947

## Note 6 Finansiell markedsrisiko

Selskapet er ikke eksponert for finansielle markedsrisiko. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko.



RSM Norge AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo  
Pb 1312 Vikå, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

Til generalforsamlingen i UNION Drift Sef AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert UNION Drift Sef AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 14 205. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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.

#### Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

#### 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 avviklet.

#### 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/er a member of Den norske Revisorforening.

Revisors Dokumentnr: 605NU-VHP2X-LKB/JI-WASKZ-E0513-YHPC



Revisors beretning 2018 for UNION Drift Sef 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, 9. august 2019  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

PerHenno Dokumentnrøkket: 6COSNU-VHP2X-LKBJI-WA5KZ-EO5E3-YH7YC



# 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

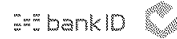
Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 62.148.xxx.xxx

2019-08-09 07:39:01Z



Penneo Dokumentnøkkel: 6CQSNJ-VHP2X-LKB/J-WA5KZ-E0513-YH1YC

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](mailto: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/validate>