



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - 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: 01.01.2018 - 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: UNION INVESTORSERVICE AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2019

### 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

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2018 for 999117112

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		13 077 193	11 049 003
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 077 193</b>	<b>11 049 003</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		13 077 193	11 049 003
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 077 193</b>	<b>11 049 003</b>
<b>Driftsresultat</b>			
<b>Netto finans</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		145 710	144 884
Andre fordringer		1 788 139	1 717 067
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 933 849</b>	<b>1 861 951</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		377 647	3 844
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>377 647</b>	<b>3 844</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 311 496</b>	<b>1 865 795</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 311 496</b>	<b>1 865 795</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-7 678	-7 678
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>22 322</b>	<b>22 322</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		9	9
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9</b>	<b>-9</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>22 313</b>	<b>22 313</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 342 647	1 600 110
Kortsiktig konserngjeld		42 857	9 187
Annen kortsiktig gjeld		903 679	234 185
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 289 182</b>	<b>1 843 481</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 289 182</b>	<b>1 843 481</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 311 496</b>	<b>1 865 795</b>



**Årsregnskap for 2018**

**Union Drift Vest AS  
0121 Oslo**

**Org. nr. 999 117 112**

**Innhold:**

**Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Revisjonsberetning**



**Union Drift Vest AS**

**Resultatregnskap**

	Note	2018	2017
Utfakturerte felleskostnader	2	<u>13 077 193</u>	<u>11 049 003</u>
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b><u>13 077 193</u></b>	<b><u>11 049 003</u></b>
Felleskostnader	2,3	<u>(13 077 193)</u>	<u>(11 049 003)</u>
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>(13 077 193)</u></b>	<b><u>(11 049 003)</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Årsresultat</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>



**Union Drift Vest AS**

**BALANSE**

	Note	31.12.2018	31.12.2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		145 710	144 884
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 787	124 178
Andre kortsiktige fordringer	6	1 715 351	1 592 889
<b>Sum Fordringer</b>		<b>1 933 849</b>	<b>1 861 951</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	377 647	3 844
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>377 647</b>	<b>3 844</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 311 496</b>	<b>1 865 795</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 311 496</b>	<b>1 865 795</b>




## Union Drift Vest AS

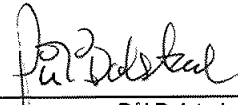
### BALANSE

	Note	31.12.2018	31.12.2017
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 30,00)	7,8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		<u>-7 678</u>	<u>-7 678</u>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<u><b>22 322</b></u>	<u><b>22 322</b></u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	8	<u>-9</u>	<u>-9</u>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<u><b>-9</b></u>	<u><b>-9</b></u>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<u><b>22 313</b></u>	<u><b>22 313</b></u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 342 647	1 600 110
Gjeld til foretak i samme konsern	10	42 857	9 187
Forskudd fra kunder		71 219	0
Annen kortsiktig gjeld	11	<u>832 460</u>	<u>234 185</u>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<u><b>2 289 183</b></u>	<u><b>1 843 482</b></u>
<b>Sum Gjeld</b>		<u><b>2 289 183</b></u>	<u><b>1 843 482</b></u>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<u><b>2 311 496</b></u>	<u><b>1 865 795</b></u>

I styret for Union Drift Vest AS  
Oslo, 28/3 -2019

  
Bjørn Henningsen  
Styrets leder

  
Lars Even Moe  
Styremedlem

  
Pål Bolstad  
Styremedlem / daglig leder



## Union Drift Vest AS

### NOTER TIL REGNSKAPET 2018

#### 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 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.

##### 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

	2018	2017
Lovpålagt revisjon ekskl. mva	16 400	15 600
Andre revisjonstjenester ekskl. mva	0	0
<b>Sum kostnadsført</b>	<b>16 400</b>	<b>15 600</b>

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

	31.12.2018	31.12.2017
Andre kortsiktige fordringer - avregning felleskostnader	999 120	1 035 097
Til gode merverdiavgift	663 861	514 067
Kostnader til viderefakturerering	0	43 725
Andre kortsiktige fordringer	52 371	0
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>1 715 351</b>	<b>1 592 889</b>

### 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
<b>Balanseført aksjekapital</b>			<b>30 000</b>

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

Aksjonærinformasjon	Antall aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
UNION Eiendomskapital AS	1 000	100,00 %	100 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100 %</b>

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 01.01.2018	30 000	-7 678	-9	22 313
Egenkapital 31.12.2018	30 000	-7 678	-9	22 312

### Note 9 Skattekostnad

Beregning av årets skattegrunnlag:	2018	2017
Resultat før skattekostnad	0	0
Årets skattegrunnlag	0	0
Betalbar skatt	0	0

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:	31.12.2017	31.12.2018	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 (23% / 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 fordelen.

### Note 10 Gjeld til foretak i samme konsern

	31.12.2018	31.12.2017
UNION Management Vest AS - netto avregning administrasjonshonorar	51 875	75 236
Fordring mot UNION Management Vest AS	-9 019	-66 049
Sum gjeld til foretak i samme konsern	42 857	9 187

### Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	31.12.2018	31.12.2017
Annen kortsiktig gjeld - avregning felleskostnader	222 130	165 973
Annen kortsiktig gjeld	610 330	68 211
Sum annen kortsiktig gjeld	832 460	234 185



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](http://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 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 rettvise 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.

#### 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/revisionsberetninger>

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 2018 for UNION Drift Vest AS



**Uttalelse om andre lovmessige krav**

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet overfor, 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, 28. mars 2019  
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen  
Statsautorisert revisor