



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 941 855 571  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UBIN AS  
Forretningsadresse: Industriveien 3  
3430 SPIKKESTAD

### 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: Erik Holm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2019

### 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, 04.11.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		2 251 106	2 232 578
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 251 106</b>	<b>2 232 578</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	262 800	262 800
Annen driftskostnad	2	115 339	100 786
<b>Sum kostnader</b>		<b>378 139</b>	<b>363 586</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 872 968</b>	<b>1 868 992</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 671	26 246
Annen finansinntekt		1 998 547	35 602
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	4		1 849 384
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 023 217</b>	<b>1 911 233</b>
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig ver		1 978 924	
Annen rentekostnad	8	198 168	205 622
Annen finanskostnad			1 320 872
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 177 092</b>	<b>1 526 494</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-153 875</b>	<b>384 738</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 719 093</b>	<b>2 253 730</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	392 601	434 459
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 326 492</b>	<b>1 819 271</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 326 492</b>	<b>1 819 271</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 326 492</b>	<b>1 819 271</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 326 492</b>	<b>1 819 271</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		1 545 600	1 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-219 108	819 271
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 326 492</b>	<b>1 819 271</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	7 156 595	7 419 395
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>7 156 595</b>	<b>7 419 395</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	5	305 771	349 496
Andre fordringer	4, 6		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>305 771</b>	<b>349 496</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>7 462 366</b>	<b>7 768 891</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		14 087	18 886
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 087</b>	<b>18 886</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	4	486 000	2 837 730
Markedsbaserte obligasjoner	4	6 985 616	4 768 322
<b>Sum investeringer</b>		<b>7 471 615</b>	<b>7 606 051</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 545 792	2 318 984
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 545 792</b>	<b>2 318 984</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 031 495</b>	<b>9 943 922</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 493 861</b>	<b>17 712 813</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6	5 152 000	5 152 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 152 000</b>	<b>5 152 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 297 758	3 516 866
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 297 758</b>	<b>3 516 866</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>8 449 758</b>	<b>8 668 866</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9	433 047	465 976
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>433 047</b>	<b>465 976</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	6 600 000	7 150 000
Øvrig langsiktig gjeld	8		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 600 000</b>	<b>7 150 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 033 047</b>	<b>7 615 976</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		26 995	5 374
Betalbar skatt	9	425 530	411 780
Utbytte		1 545 600	1 000 000
Annen kortsiktig gjeld		12 931	10 817
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 011 056</b>	<b>1 427 971</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 044 103</b>	<b>9 043 947</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 493 861</b>	<b>17 712 813</b>



# Årsregnskap

**2018**

**UBIN AS**

Org.nr. 941 855 571



## UBIN AS

### Resultatregnskap

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Noter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Leieinntekter		2 251 106	2 232 578
Sum driftsinntekter		<u>2 251 106</u>	<u>2 232 578</u>
Avskrivning på driftsmidler	3	262 800	262 800
Annen driftskostnad	2	115 339	100 786
Sum driftskostnader		<u>378 139</u>	<u>363 586</u>
Driftsresultat		<u>1 872 968</u>	<u>1 868 992</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 671	26 246
Annen finansinntekt		1 998 547	35 602
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	4	0	1 849 384
Verdireduksjon av markedsbaserte omløpsmidler		1 978 924	0
Annen rentekostnad	8	198 168	205 622
Annen finanskostnad		0	1 320 872
Resultat av finansposter		<u>-153 875</u>	<u>384 738</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		1 719 093	2 253 730
Skattekostnad på ordinært resultat	9	392 601	434 459
Ordinært resultat		<u>1 326 492</u>	<u>1 819 271</u>
<b>Årsoverskudd</b>		<u>1 326 492</u>	<u>1 819 271</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte		1 545 600	1 000 000
Avsatt til annen egenkapital		0	819 271
Overført fra annen egenkapital		219 108	0
Sum overføringer		<u>1 326 492</u>	<u>1 819 271</u>



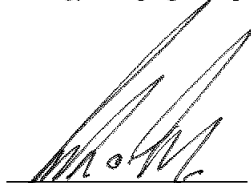
## UBIN AS

### Balanse

<b>Eiendeler</b>	<b>Noter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygg og tomter	3	7 156 595	7 419 395
Sum varige driftsmidler		<u>7 156 595</u>	<u>7 419 395</u>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	5	305 771	349 496
Sum finansielle anleggsmidler		<u>305 771</u>	<u>349 496</u>
Sum anleggsmidler		<u>7 462 366</u>	<u>7 768 891</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		14 087	18 886
Sum fordringer		<u>14 087</u>	<u>18 886</u>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer	4	486 000	2 837 730
Andre plasseringer	4	6 985 616	4 768 322
Sum investeringer		<u>7 471 615</u>	<u>7 606 051</u>
<b>Bankinnskudd</b>			
Bankinnskudd		2 545 792	2 318 984
Sum omløpsmidler		<u>10 031 495</u>	<u>9 943 922</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>17 493 861</u>	<u>17 712 813</u>

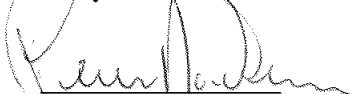
**UBIN AS****Balanse**

Egenkapital og gjeld	Noter	2018	2017
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital 5 152 å kr. 1 000,-	6	5 152 000	5 152 000
Sum innskutt egenkapital		<u>5 152 000</u>	<u>5 152 000</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 297 758	3 516 866
Sum opptjent egenkapital		<u>3 297 758</u>	<u>3 516 866</u>
Sum egenkapital	7	<u>8 449 758</u>	<u>8 668 866</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	9	433 047	465 976
Sum avsetning for forpliktelser		<u>433 047</u>	<u>465 976</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	6 600 000	7 150 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>6 600 000</u>	<u>7 150 000</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		26 995	5 374
Betalbar skatt	9	425 530	411 780
Utbytte		1 545 600	1 000 000
Annen kortsiktig gjeld		12 931	10 817
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 011 056</u>	<u>1 427 971</u>
Sum gjeld		<u>9 044 103</u>	<u>9 043 947</u>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<u>17 493 861</u>	<u>17 712 813</u>




Erik Holm  
Styrets leder

Spikkestad, 6/6 2019  
Styret i UBIN AS



Reiner Nordsveen  
Styremedlem/daglig leder



Hølge Hellum  
Styremedlem



## UBIN AS

### Noter 2018

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

##### *Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld*

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig lån balanseføres til nominelle verdier på etableringstidspunktet, og korrigeres ikke til virkelig verdi som følge av rentendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet, uten hensyn til eventuelle senere rentendringer.

##### *Driftsinntekter*

Leieinntekter inntektsføres når de er opptjent.

##### *Finansinntekter*

Finansinntekter inntektsføres når de er opptjent, bortsett fra utbytte, som inntektsføres i utbetalingsåret.

##### *Immaterielle eiendeler*

Utgifter til immaterielle eiendeler, herunder utgifter til forskning og utvikling, er balanseført i den utstrekning kriteriene for balanseføring er oppfylt.

##### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kostpris etter fradrag for avskrivninger. Avskrivningen er beregnet på grunnlag av kostpris og fordelt over antatt økonomisk levetid.

##### *Leieavtaler*

Leieavtaler er ikke balanseført.

##### *Aksjer og andeler i datterselskap*

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap vurderes etter kostmetoden.

##### *Andre anleggsaksjer og andeler*

Anleggsaksjer og mindre investeringer i ansvarlige selskaper og kommandittselskaper, hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse, balanseføres til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

##### *Omløpsaksjer/andre markedsbaserte plasseringer*

Omløpsaksjer/ andre markedsbaserte plasseringer er vurdert til markedsverdi pr 31.12.

##### *Skatter*

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

#### Note 2 Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

##### **Lønnskostnader:**

Selskapet har ikke lønnskostnader, da hjelp til administrasjon av selskapet leies inn etter behov.

##### **Pensjoner:**

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



## UBIN AS

## Noter 2018

**Godtgjørelser:**

Det er ikke utbetalt noen form for godtgjørelse til selskapets styre.

Fordelt på tjenestetype :

	2018	2017
Lovpålagt revisjon	31 000	26 700
Honorar for andre tjenester:		
- Bistand med utarbeidelse av årsregnskap og ligningspapirer	9 800	10 245
- Annen rådgivning	16 675	1 861
Sum honorar for andre tjenester	26 475	12 106

**Note 3 Varige driftsmidler**

	Bygg	Tomter	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	10.513.391	1.585.430	12.098.821
Tilgang/avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	10.513.391	1.585.430	12.098.821
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12.	4.942.226	0	4.942.226
Bokført verdi pr 31.12.	5.571.165	1.585.430	7.156.595
Årets avskrivninger	262.800	0	262.800
Avskrivningssats	2,5%	0%	

**Note 4 Investeringer**

	Anskaffelseskost	Virkelig verdi	Periodens resultatførte verdiendring
<b>Markedsbaserte finansielle omløpsmidler</b>			
Sum aksjer	468 450	486 000	1 637 804
Sum andre plasseringer	6 431 917	6 985 616	341 120
	6 900 366	7 471 615	1 978 924

**Note 5 Obligasjoner, aksjer og andeler i andre selskaper**

	Verdipapir	Kostpris	Bokført verdi
Enger Næringspark AS	Aksjer	1	1
Nordisk Realkapital AS	Aksjer	205 800	205 800
Whitehall Street Int Real estate Corp 2005	Aksjer	0	0
FO Whitehall Street 2008 IS	Andel i IS	22 745	22 745
Nordisk Realkapital – Logistikkbygg IS	Andel i IS	14 425	14 425
FO Reiten & FSN IS	Andel i IS	12.625	12.625
FO Nordic Private Equity 2007 IS	Andel i IS	50 175	50 175
Sum		305 771	305 771

**Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere**

	Antall	Pålydende	Bokført
Aksjekapital i selskapet ved utgangen av året:			
Ordinære aksjer	5152	1.000	5.152.000

Selskapets aksjonærer ved utgangen av året er:



## UBIN AS

### Noter 2018

	Verv	Antall aksjer	Eierandel
H-Holding Invest AS eid av Erik Holm	Styreformann	2.453	47,6 %
Reiner Nordsveen AS eid av Reiner Nordsveen	Styremedlem/dagl leder	1.717	33,3 %
Helge Hellum	Styremedlem	982	19,1 %
Sum		5.152	100,00%

#### Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01.	5.152.000	3.516.866	8.668.866
Årets resultat		1.326.492	1.326.492
Avsatt til utbytte		-1.000.000	-1.000.000
Egenkapital pr 31.12.	5.152.000	3.297.758	8.449.758

#### Note 8 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

	2018	2017
Bokført gjeld sikret ved pant:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 600 000	7 150 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler:		
Eiendom	7 156 595	7 419 395

#### Note 9 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt 23%	425.530
Endring i utsatt skatt	-32.929
Netto skattekostnad	392.601

Utsatt skatt:

	31.12.18	31.12.17	Endring
Driftsmidler	1.401.656	1.415.716	-14.059
Verdipapirer	566.741	610.265	-43.524
Fremførbart underskudd	0	0	
Netto grunnlag utsatt skatt	1.968.397	2.025.981	-45.584
Netto utsatt skatt/ skattefordel (-), 22/23 %	433.047	465.976	-32.929

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt.



**RSM Norge AS**

Til generalforsamlingen i  
UBIN AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo  
Pb 1312 Vikka, 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 UBIN AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 326 492. 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.

#### 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.

1 | 117



Revisors beretning 2018 for UBIN AS

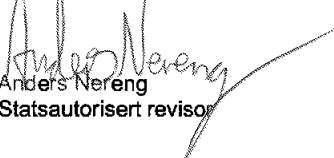


**Uttalelse om andre lovmessige krav**

*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, 6. juni 2019  
RSM Norge AS

  
Anders Nereng  
Statsautorisert revisor