



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 901 003
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UREF II NYSTIFTET 13 AS
Forretningsadresse: v/ Union Eiendomskapital AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 20.03.2022



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2020 for 921901003

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	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	1 875	938
Sum kostnader		1 875	938
Driftsresultat		-1 875	-938
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad	6	-1 875	-938
Skattekostnad på ordinært resultat	6		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 875	-938
Årsresultat	2	-1 875	-938
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 875	-938
Totalresultat		-1 875	-938
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	2	-1 875	-938
Sum overføringer og disponeringer		-1 875	-938



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	30 000	30 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 000	30 000
Sum omløpsmidler		30 000	30 000
SUM EIENDELER		30 000	30 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 2	30 000	30 000
Overkurs	2		
Annen innskutt egenkapital	2	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	-2 813	-938
Udekket tap	2		
Sum opptjent egenkapital		-2 813	-938
Sum egenkapital		21 617	23 492
Gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	8 383	6 508
Sum annen langsiktig gjeld		8 383	6 508
Sum langsiktig gjeld		8 383	6 508
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld	5		
Sum gjeld		8 383	6 508
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 000	30 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 519166

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 901 003
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: UREF II NYSTIFTET 13 AS
Forretningsadresse: v/ Union Eiendomskapital AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 28.05.2021

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 21.07.2021

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 921 901 003
UREF II NYSTIFTET 13 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	1 875	938
Sum kostnader		1 875	938
Driftsresultat		-1 875	-938
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad	6	-1 875	-938
Skattekostnad på ordinært resultat	6		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 875	-938
Årsresultat	2	-1 875	-938
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 875	-938
Totalresultat		-1 875	-938
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	2	-1 875	-938
Sum overføringer og disponeringer		-1 875	-938



Organisasjonsnr: 921 901 003
UREF II NYSTIFTET 13 AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2020	2019
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Utsatt skattefordel

6

Sum anleggsmidler

	0	0
--	---	---

Omløpsmidler
Varer

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l.

4

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

	30 000	30 000
--	--------	--------

Sum omløpsmidler

	30 000	30 000
--	--------	--------

SUM EIENDELER

	30 000	30 000
--	--------	--------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

1, 2

Overkurs

2

Annen innskutt egenkapital

2

Sum innskutt egenkapital

30 000

30 000

-5 570

-5 570

24 430

24 430

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

2

Udekket tap

2

Sum opptjent egenkapital

-2 813

-938

-2 813

-938

Sum egenkapital

21 617

23 492

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt

6

Annen langsiktig gjeld

Langsiktig konserngjeld

5

Sum annen langsiktig gjeld

8 383

6 508

8 383

6 508

Sum langsiktig gjeld

8 383

6 508

Kortsiktig gjeld



Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld	5		
Sum gjeld		8 383	6 508
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 000	30 000



Organisasjonsnr: 921 901 003
UREF II NYSTIFTET 13 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	30.00	30000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
UNION Real Estate Fund II Holding AS	1000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1000.00	100.00%

Note
3

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note
3

Ytelser til andre ledende personer

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
3

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Uref II Nystiftet 13 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

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Uref II Nystiftet 13 AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 875. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

Penneo DokumentID: H18E8-21UT1-BMEIV-3WXL5-3UJG-3H0GL



Revisors beretning 2020 for Uref II Nystiftet 13 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, 28. mai 2021
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkket: H18E8-21UT1-BMEIV-3WXL5-3UTJG-3H0GL



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

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 77.16.xxx.xxx

2021-06-08 08:00:01Z



Penneo DokumentID: H18E8-21UT1-BMEV-3WXL5-3UTJG-3H0GI

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>**. 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>



Årsregnskap 2020

Uref li Nystiftet 13 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 921 901 003



Resultatregnskap
Uref li Nystiftet 13 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2020	26.11.18 - 31.12.19
Annen driftskostnad	3	1 875	938
Sum driftskostnader		1 875	938
Driftsresultat		-1 875	-938
Ordinært resultat før skattekostnad	6	-1 875	-938
Skattekostnad på ordinært resultat	6	0	0
Ordinært resultat		-1 875	-938
Årsresultat	2	-1 875	-938
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	2	-1 875	-938
Sum overføringer		-1 875	-938



Balanse Uref li Nystiftet 13 AS

EIENDELER	NOTE	2020	2019
OMLØPSMIDLER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	30 000	30 000
Sum omløpsmidler		30 000	30 000
Sum eiendeler		30 000	30 000
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	1, 2	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	2	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		24 430	24 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	2	-2 813	-938
Sum opptjent egenkapital		-2 813	-938
Sum egenkapital		21 617	23 492
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	5	8 383	6 508
Sum annen langsiktig gjeld		8 383	6 508
Sum gjeld		8 383	6 508
Sum egenkapital og gjeld		30 000	30 000

28.05.2021
Styret i Uref li Nystiftet 13 AS

Bjørn Henningsen
styreleder

Torgeir Røstberg
styremedlem

Jannecke Vinjum
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Note 1 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 30 000 består av 1 000 aksjer à kr. 30.

Alle aksjer er eid av morselskapet UNION Real Estate Fund II Holding AS med forretningsadresse v/UNION Eiendomkapital UREF AS Bole, 0252 OSLO.

Note 2 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2020	30 000	-5 570	-938	23 492
Årets resultat	0		-1 875	-1 875
Egenkapital 31.12.2020	30 000	-5 570	-2 813	21 617

Selskapets egenkapital anses forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten i selskapet. Morselskapet vil eventuelt understøtte fortsatt drift gjennom tilførsel av kapital ved behov.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har ingen ansatte og er således ikke pliktig til å opprette obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

KOSTNADSFØRT GODTGJØRELSE TIL REVISOR	2020	2019
Lovpålagt revisjon	1 875	938
Sum	1 875	938

Note 4 Bundne midler

Herav bundne bankinnskudd	2020 0	2019 0
---------------------------	-----------	-----------



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	LEVERANDØRGJELD		ØVRIG GJELD	
	2020	2019	2020	2019
Selskap i samme konsern	0	0	8 383	6 508
Sum	0	0	8 383	6 508

Note 6 Skatt

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2020	2019	ENDRING
Akkumulert fremførbart underskudd	-8 383	-6 508	1 875
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	8 383	6 508	-1 875
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

ÅRETS SKATTEKOSTNAD	2020	2019
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 875	-938
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-1 875	-938

Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Note 7 Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet og at denne forutsetningen er til stede.