



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 995 210 258  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: UNION INVESTORSERVICE 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: Terje Holsing  
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, 08.03.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Honorarinntekter	6	2 205 086	2 236 761
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 205 086</b>	<b>2 236 761</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	928 177	1 614 937
Annen driftskostnad	4, 6	1 417 397	908 662
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 345 574</b>	<b>2 523 599</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-140 488</b>	<b>-286 838</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 704	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 704</b>	
Annen rentekostnad	7	862	27 867
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>862</b>	<b>27 867</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 842</b>	<b>-27 867</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-138 646</b>	<b>-314 705</b>
Skattekostnad	5	-29 148	-61 673
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-109 498</b>	<b>-253 032</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-109 498</b>	<b>-253 032</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-109 498</b>	<b>-253 032</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-109 498</b>	<b>-253 032</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til/fra annen innskutt egenkapital		-109 498	-253 032
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	9	<b>-109 498</b>	<b>-253 032</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6, 7		31 250
Andre kortsiktige fordringer		77 414	10 506
Konsernfordringer	7, 7	185 216	314 705
<b>Sum fordringer</b>		<b>262 630</b>	<b>356 461</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>262 630</b>	<b>356 461</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>262 630</b>	<b>356 461</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
Annen egenkapital			
Udisponert resultat			
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	7		111 712



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Leverandørgjeld	7	162 630	144 749
Kortsiktig konserngjeld	7		
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>162 630</b>	<b>256 461</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>162 630</b>	<b>256 461</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>262 630</b>	<b>356 461</b>



# **UNION Investorservice AS**

## **Årsregnskap pr. 31.12.19**

Penneo Dokumentnr: 8KOE2-H0KQA-QHQTZ-U4EMC-AEFTS-70M7G



## UNION Investorservice AS

### Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Honorarinntekter	6	2 205 086	2 236 761
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 205 086</b>	<b>2 236 761</b>
Lønnskostnad	2	928 177	1 614 937
Annen driftskostnad	4, 6	1 417 397	908 662
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 345 574</b>	<b>2 523 599</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(140 488)</b>	<b>(286 838)</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 704	0
Annen rentekostnad	7	(862)	(27 867)
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>1 842</b>	<b>(27 867)</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>(138 646)</b>	<b>(314 705)</b>
Skattekostnad	5	29 148	61 673
<b>Årsresultat</b>		<b>(109 498)</b>	<b>(253 032)</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til/fra annen innskutt egenkapital		(109 498)	(253 032)
<b>Sum overføringer</b>	9	<b>(109 498)</b>	<b>(253 032)</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 8KOE2-H0KQA-QHOTZ-U4EMC-AEFTS-70M7G



## UNION Investorservice AS

### Balanse

Eiendeler	Note	2019	2018
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6, 7	0	31 250
Fordring konsernselskap - konsernkonto	7	46 570	0
Fordring på selskap i samme konsern	7	138 646	314 705
Andre kortsiktige fordringer		77 414	10 506
<b>Sum fordringer</b>		<b>262 630</b>	<b>356 461</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>262 630</b>	<b>356 461</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>262 630</b>	<b>356 461</b>

Penneo Dokumentnr: 8KOE2-H0KQA-QHOTZ-U4EMC-AEFTS-70M7G



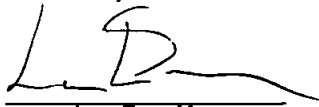
## UNION Investorservice AS

### Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kortsiktig gjeld til konsernregnskap - konsernkonto	7	0	111 712
Leverandørgjeld	7	162 630	144 749
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<u>162 630</u>	<u>256 461</u>
<b>Sum gjeld</b>		<u>162 630</u>	<u>256 461</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u>262 630</u>	<u>356 461</u>

Oslo, 15 / 4 - 2020  
Styret i UNION Investorservice AS

  
Bjørn Henningsen  
styreleder

  
Lars Even Moe  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jannecke Vinjum  
styremedlem

  
Hege Rebård  
daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: 8KOE2-H0KQA-QHOTZ-U4EMC-AEFTS-70M7G



## UNION Investorservice AS

### Noter 2019

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

##### *Driftsinntekter*

Tjenester inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres/utføres.

Salg av tjenester til fast honorar inntektsføres i samsvar med andel leverte timer over totalt estimerte timer for leveransen, etter at det er tatt hensyn til eventuelt forventet merarbeid og andre forventede merkostnader.

##### *Finansinntekter*

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Utbytte på aksjer inntektsføres når de mottas. Utbytter som overstiger andel av opptjent resultat i eierperioden regnskapsføres som reduksjon av aksjenes kostpris.

##### *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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

##### *Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

##### *Anleggsmidler/Langsiktig gjeld*

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Anleggsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsværdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap.

##### *Konsernkontoordning*

Selskapet inngår i konsernkontoordning, der UNION Gruppen AS har toppkontoen. Alle engasjementer med banken som inngår i konsernkontoordningen er i datterselskapene presentert som annen kortsiktig fordring/annen kortsiktig gjeld og spesifisert i note. Tilsvarende er renter på kontoer som inngår i konsernkontoordningen spesifisert i note.



## UNION Investorservice AS

## Noter 2019

## Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte

	2019	2018
Lønnskostnader		
Andre lønnsrelaterte ytelser*	928 177	1 614 937
<b>Sum</b>	<b>928 177</b>	<b>1 614 937</b>

\*Andre lønnskostnader gjelder viderefakturert lønn fra UEK UREF AS og UNION Gruppen AS

Selskapet har ikke ansatte.

## Note 3 Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har ikke plikt til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 4 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Daglig leder og styre har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid. Daglig leder lønnes via selskap i samme konsern.

Det er i 2019 kostnadsført kr 29 500 i ordinært revisjonshonorar og kr 25 955 vedrørende andre tjenester levert av revisor. Beløpene er ekskl. mva.

## Note 5 Skatt

Årets skattekostnad består av:	2019	2018
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	29 148	61 673
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>29 148</b>	<b>61 673</b>

Beregning av årets skattegrunnlag:	2019	2018
Resultat før skattekostnad	(138 646)	(314 705)
Permanente forskjeller	6 156	34 375
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	132 490	280 330
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2019	2018
Underskudd til fremføring	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>22 % utsatt skatt / (skattefordel)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
---	----------	----------



## UNION Investorservice AS

## Noter 2019

## Note 6 Transaksjoner med nærstående parter

<i>Salg, kjøp og viderefakturerings</i>	2019	2018
a) Salg av tjenester og viderefakturerings		
Salg av tjenester:		
Til søsterselskap	1 680 999	1 687 741
Sum salg av varer og tjenester	<u>1 680 999</u>	<u>1 687 741</u>
b) Kjøp av tjenester og viderefakturerings		
Kjøp av tjenester:		
Fra foretak kontrollert av ledende ansatt	0	0
Fra søsterselskap	865 004	1 506 602
Fra morselskap	585 832	814 533
Sum kjøp av varer og tjenester	<u>1 450 836</u>	<u>2 321 135</u>

## Note 7 Konsernopplysninger

UNION Investorservice AS inngår i konsernregnskapet til UNION Gruppen AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet kan utleveres på UNION Gruppen AS kontor i Oslo.

	2018	2018
<b>Mellomværende med konsernselskap</b>		
Kortsiktig fordring - avsatt konsernbidrag	138 646	314 705
Kortsiktig fordring - konsernkonto	46 570	0
Kortsiktig gjeld - trukket på konsernkonto	0	111 712
Leverandørgjeld på selskap i samme konsern	162 121	144 749
<b>Konsernrenter</b>	<b>2018</b>	<b>2018</b>
Inntekter	0	0
Kostnader	862	27 867

## Note 8 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Verv	Aksjer	Eierandel
UNION Eiendomskapital AS	Morselskap	100	100,0 %
<b>Totalt antall aksjer</b>		<u>100</u>	<u>100,0 %</u>

Styreleder Bjørn Henningsen og styremedlem Lars Even Moe har indirekte eierskap i selskapet gjennom Union Eiendomskapital AS' morselskap, UNION Gruppen AS



## UNION Investorservice AS

### Noter 2019

#### Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt EK	Sum
Egenkapital pr. 01.01	100 000	0	100 000
Mottatt konsernbidrag	0	109 498	109 498
Årets resultat	0	(109 498)	(109 498)
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>100 000</b>

#### Note 10 Gjeld og garantiforpliktelser

UNION Gruppen AS har en konsernkontoordning som UNION Investorservice AS er en del av. I den forbindelse er det stillet sikkerhet i selskapets driftsmidler og utestående fordringer til en verdi av kr. 35,0 mill til fordel for Danske Bank, Trondheim.

#### Note 11 Usikkerhet om fortsatt drift

I lys av den seneste tidens hendelser med utbredelsen av coronaviruset så er styret kjent med at dette kan påvirke aktiviteten i selskapet. Det er gjort en risikovurdering av selskapets virksomhet på bakgrunn av samfunnspåvirkninger som følge av Covid 19. Basert på dette anses det som en reell risiko at virksomheten kan kunne påvirkes negativt som følge av blant annet likviditetsutfordringer hos leietakere i eiendomsselskapene, påvirkning av virkelig verdi på eiendom i fondene, og eventuelle konkurser hos leverandører og samarbeidspartnere.

Det er under avleggelse av regnskapet ikke observert noen konkrete negative konsekvenser for virksomheten. Covid 19 anses som en hendelse etter balansedagen uten regnskapsmessig virkning.

Ingen av selskapets eiendeler eller forpliktelser er påvirket av hendelsen pr. 31.12.2019.

Selskapet og konsernet har tilfredsstillende likviditet og vurderer at det pr. dato for signering av balansen balansen ikke er vesentlig større risiko for fortsatt drift enn normalt.

Penneo Dokumentnr: 8KOEZ-H0KQA-QHOTZ-U4EMC-AEFTS-70M7G



# 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."

## Jannecke Vinjum

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-804343

IP: 51.175.xxx.xxx

2020-04-15 06:10:21Z



Penneo Dokumentnøkkel: 8KOEJ-H0KQA-QHQ1Z-UHEMC-AEFTS-70M7G

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>



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i UNION Investorservice 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 Investorservice AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 109 498. 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 Investorservice 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