



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 820 663 292  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TA INVEST AS  
Forretningsadresse: v/UNION Eiendoms kapital 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: UNION INVESTORSERVICE AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2020

### 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, 17.09.2021



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	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		3 125	
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 125</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 125</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11	10
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11</b>	<b>10</b>
Annen finanskostnad			24
<b>Sum finanskostnader</b>			<b>24</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11</b>	<b>-14</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 114</b>	<b>-14</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 114</b>	<b>-14</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 114</b>	<b>-14</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 114</b>	<b>-14</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 114</b>	<b>-14</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-3 114	-14
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 114</b>	<b>-14</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		21 302	24 416
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>21 302</b>	<b>24 416</b>
Sum omløpsmidler		21 302	24 416
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>21 302</b>	<b>24 416</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 430</b>	<b>24 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-3 128	-14
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 128</b>	<b>-14</b>
Sum egenkapital		21 302	24 416
Sum langsiktig gjeld		0	0
Sum gjeld		0	0



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 302</b>	<b>24 416</b>



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i UREF II Nystiftet 10 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 UREF II Nystiftet 10 AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 3 114. 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 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.



Revisors beretning 2019 for UREF II Nystiftet 10 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, 1. april 2020  
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen  
Statsautorisert revisor



**Årsregnskap for 2019**

**UREF II Nystiftet 10 AS  
0252 Oslo**

**Organisasjonsnr. 820 663 292**

**Innhold:**

**Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Revisjonsberetning**

Penneo Dokumentnøkkel: 8U774-WK5YP-5VTP2-DBSIN-Q2KRWG-TKE4J



## UREF II Nystiftet 10 AS

### Resultatregnskap

	Note	2019	15.03 - 31.12. 2018
<b>Sum driftsinntekter</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
Annen driftskostnad	3	(3 125)	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<u>(3 125)</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>		<u>(3 125)</u>	<u>0</u>
Annen renteinntekt		11	10
<b>Sum finansinntekter</b>		<u>11</u>	<u>10</u>
Annen finanskostnad		0	(24)
<b>Sum finanskostnader</b>		<u>0</u>	<u>(24)</u>
<b>Netto finans</b>		<u>11</u>	<u>(14)</u>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<u>(3 114)</u>	<u>(14)</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>(3 114)</u>	<u>(14)</u>
<b>Overføringer</b>			
Overføringer til (+) / fra (-) annen egenkapital	7	(3 114)	(14)
<b>Sum overføringer</b>		<u>(3 114)</u>	<u>(14)</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 8U774-WK5YP-SVTP2-DBSIN-Q2KWG-TKE4J



## UREF II Nystiftet 10 AS

### BALANSE

	Note	31.12.2019	31.12.2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	<u>21 302</u>	<u>24 416</u>
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<u>21 302</u>	<u>24 416</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>21 302</u>	<u>24 416</u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<u>21 302</u>	<u>24 416</u>



## UREF II Nystiftet 10 AS

### BALANSE

	Note	31.12.2019	31.12.2018
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 30,00)	6,7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 430</b>	<b>24 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	-3 128	-14
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 128</b>	<b>-14</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>21 302</b>	<b>24 416</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>21 302</b>	<b>24 416</b>

I styret for UREF II Nystiftet 10 AS  
Oslo, den 27 / 3 -2020

\_\_\_\_\_  
Bjørn Henningsen  
Styrets leder

\_\_\_\_\_  
Torgeir Røstberg  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jannecke Vinjum  
Styremedlem



## UREF II Nystiftet 10 AS

### NOTER TIL REGNSKAPET 2019

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Regnskapsperiode

Regnskapet inneholder tall for perioden 01.01. - 31.12.

#### 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.

#### 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

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 reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

#### Finansinntekter

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de optjenes.



## UREF II Nystiftet 10 AS

### Note 2 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er å eie fast eiendom eller aksjer i selskaper som eier fast eiendom, utvikle, omsette, leie ut og for øvrig administrere 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 tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Ytelser til ledende personer

Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid.

#### Kostnadsført honorar til revisor

	2019	2018
Lovpålagt revisjon inkl. mva	3 125	0
Andre revisjonstjenester inkl. mva	0	0
<b>Sum kostnadsført</b>	<b>3 125</b>	<b>0</b>

### 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 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 Real Estate Fund II Holding AS	1 000	100 %	100 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

En av selskapets styremedlemmer er indirekte eier av selskapet gjennom sitt eierskap i UNION Real Estate Fund II Holding AS.



## UREF II Nystiftet 10 AS

### Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital / udekket tap	Sum egenkapital
<b>Egenkapital 01.01.2019</b>	<b>30 000</b>	<b>-5 570</b>	<b>-14</b>	<b>24 416</b>
<b>Årets endring i egenkapital:</b>				
Årets resultat			-3 114	-3 114
<b>Egenkapital 31.12.2019</b>	<b>30 000</b>	<b>-5 570</b>	<b>-3 128</b>	<b>21 302</b>

UREF II Nystiftet 10 AS inngår i konsernet med UNION Real Estate Fund II AS. Konsernregnskap kan fås utlevert på selskapets forretningskontor, Bolette Brygge 1, 0252 Oslo.

### Note 8 Skattekostnad

<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultat før skattekostnad	-3 114	-14
Stiftelseskostnader	0	-5 570
<b>Sum skattegrunnlag før fremførbart underskudd</b>	<b>-3 114</b>	<b>-5 584</b>
Overført fremførbart underskudd	3 114	5 584
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>Endring</b>
Underskudd til fremføring	-5 584	-8 698	3 114
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>-5 584</b>	<b>-8 698</b>	<b>3 114</b>
Ikke balanseført utsatt skattefordel	5 584	8 698	-3 114
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Netto utsatt skatt i balansen (22%)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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.

Utifra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr. 1 1914 pr. 31.12.2019.

### Note 9 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.



# 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

2020-03-27 06:53:46Z



## Bjørn Henningsen

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-548802

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-03-27 07:15:57Z



## Torgeir Røstberg

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1689104

IP: 92.220.xxx.xxx

2020-03-31 19:16:16Z



Penneo Dokumenthøkket: 8U774-WK5YP-SVTP2-DB5SN-Q2KXWG-TKE4J

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>