



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Erik Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.08.2020

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, 22.09.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		2 329 690	2 251 106
Sum inntekter		2 329 690	2 251 106
Kostnader			
Avskrivning på driftsmidler	3	262 800	262 800
Annen driftskostnad	2	106 830	115 339
Sum kostnader		369 630	378 139
Driftsresultat		1 960 060	1 872 968
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 608	24 671
Annen finansinntekt		772 369	1 998 547
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	4	790 196	
Sum finansinntekter		1 592 173	2 023 217
Verdireduksjon av markedsbaserte omløpsmidler			1 978 924
Annen rentekostnad	8	225 916	198 168
Annen finanskostnad		25 236	
Sum finanskostnader		251 152	2 177 092
Netto finans		1 341 021	-153 875
Ordinært resultat før skattekostnad		3 301 081	1 719 093
Skattekostnad på ordinært resultat	9	440 535	392 601
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 860 546	1 326 492
Årsresultat		2 860 546	1 326 492
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 860 546	1 326 492
Totalresultat		2 860 546	1 326 492
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Utbytte		2 576 000	1 545 600
Avsatt til annen egenkapital		284 546	
Overført fra annen egenkapital			-219 108
Sum overføringer og disponeringer		2 860 546	1 326 492



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Bygg og tomter	3	6 893 795	7 156 595
Sum varige driftsmidler		6 893 795	7 156 595
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	5	210 618	305 771
Andre langsiktige fordringer	4, 6		
Sum finansielle anleggsmidler		210 618	305 771
Sum anleggsmidler		7 104 413	7 462 366
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		830	14 087
Sum fordringer		830	14 087
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	4	2 190 889	486 000
Andre plasseringer	4	5 717 487	6 985 616
Sum investeringer		7 908 376	7 471 615
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		3 429 014	2 545 792
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 429 014	2 545 792
Sum omløpsmidler		11 338 221	10 031 495
SUM EIENDELER		18 442 634	17 493 861



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital 5 152 á kr. 1 000,-	6	5 152 000	5 152 000
Sum innskutt egenkapital		5 152 000	5 152 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 582 304	3 297 758
Sum opptjent egenkapital		3 582 304	3 297 758
Sum egenkapital	7	8 734 304	8 449 758
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	477 328	433 047
Sum avsetninger for forpliktelser		477 328	433 047
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	6 222 225	6 600 000
Øvrig langsiktig gjeld	8		
Sum annen langsiktig gjeld		6 222 225	6 600 000
Sum langsiktig gjeld		6 699 553	7 033 047
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			26 995
Betalbar skatt	9	396 254	425 530
Utbytte		2 576 000	1 545 600
Annen kortsiktig gjeld		36 523	12 931
Sum kortsiktig gjeld		3 008 777	2 011 056
Sum gjeld		9 708 330	9 044 103
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 442 634	17 493 861



RSM Norge 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

Til generalforsamlingen i UBIN AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert UBIN AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 860 546. 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. Betyggende 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 2019 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, 19. august 2020
RSM Norge AS

Anders Nereng
Statsautorisert revisor



Årsregnskap

2019

UBIN AS

Org.nr. 941 855 571



UBIN AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Noter	2019	2018
Leieinntekter		2 329 690	2 251 106
Sum driftsinntekter		<u>2 329 690</u>	<u>2 251 106</u>
Avskrivning på driftsmidler	3	262 800	262 800
Annen driftskostnad	2	106 830	115 339
Sum driftskostnader		<u>369 630</u>	<u>378 139</u>
Driftsresultat		<u>1 960 060</u>	<u>1 872 968</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 608	24 671
Annen finansinntekt		772 369	1 998 547
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	4	790 196	0
Verdireduksjon av markedsbaserte omløpsmidler		0	1 978 924
Annen rentekostnad	8	225 916	198 168
Annen finanskostnad		25 236	0
Resultat av finansposter		<u>1 341 021</u>	<u>-153 875</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		3 301 081	1 719 093
Skattekostnad på ordinært resultat	9	440 535	392 601
Ordinært resultat		<u>2 860 546</u>	<u>1 326 492</u>
Årsoverskudd		<u>2 860 546</u>	<u>1 326 492</u>
Overføringer			
Avsatt til utbytte		2 576 000	1 545 600
Avsatt til annen egenkapital		284 546	0
Overført fra annen egenkapital		0	219 108
Sum overføringer		<u>2 860 546</u>	<u>1 326 492</u>



UBIN AS

Balanse

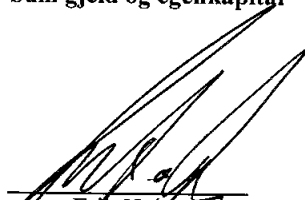
Eiendeler	Noter	2019	2018
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygg og tomter	3	6 893 795	7 156 595
Sum varige driftsmidler		<u>6 893 795</u>	<u>7 156 595</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	5	210 618	305 771
Sum finansielle anleggsmidler		<u>210 618</u>	<u>305 771</u>
Sum anleggsmidler		<u>7 104 413</u>	<u>7 462 366</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		830	14 087
Sum fordringer		<u>830</u>	<u>14 087</u>
Investeringer			
Aksjer	4	2 190 889	486 000
Andre plasseringer	4	5 717 487	6 985 616
Sum investeringer		<u>7 908 376</u>	<u>7 471 615</u>
Bankinnskudd			
Bankinnskudd		3 429 014	2 545 792
Sum omløpsmidler		<u>11 338 221</u>	<u>10 031 495</u>
Sum eiendeler		<u>18 442 634</u>	<u>17 493 861</u>



UBIN AS

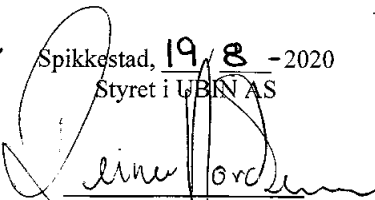
Balanse

Egenkapital og gjeld	Noter	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital 5 152 á kr. 1 000,-	6	5 152 000	5 152 000
Sum innskutt egenkapital		<u>5 152 000</u>	<u>5 152 000</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 582 304	3 297 758
Sum opptjent egenkapital		<u>3 582 304</u>	<u>3 297 758</u>
Sum egenkapital	7	<u>8 734 304</u>	<u>8 449 758</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	9	477 328	433 047
Sum avsetning for forpliktelser		<u>477 328</u>	<u>433 047</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	6 222 225	6 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>6 222 225</u>	<u>6 600 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	26 995
Betalbar skatt	9	396 254	425 530
Utbytte		2 576 000	1 545 600
Annen kortsiktig gjeld		36 523	12 931
Sum kortsiktig gjeld		<u>3 008 777</u>	<u>2 011 056</u>
Sum gjeld		<u>9 708 330</u>	<u>9 044 103</u>
Sum gjeld og egenkapital		<u>18 442 634</u>	<u>17 493 861</u>



Erik Holm
Styrets leder

Spikkestad, 19/8 -2020
Styret i UBIN AS



Reiner Nordsveen
Styremedlem/daglig leder



Helge Hellum
Styremedlem



UBIN AS

Noter 2019

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 renteendringer.

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

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 2019

Godtgjørelser:

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

Fordelt på tjenestetype :

	2019	2018
Lovpålagt revisjon	21 000	31 000
Honorar for andre tjenester:		
- Bistand med utarbeidelse av årsregnskap og ligningspapirer	9 500	9 800
- Annen rådgivning	-	16 675
Sum honorar for andre tjenester	9 500	26 475

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.	5.205.026	0	5.205.026
Bokført verdi pr 31.12.	5.308.365	1.585.430	6.893.795
Årets avskrivninger	262.800	0	262.800
Avskrivningssats	2,5%	0%	

Note 4 Investeringer

	Anskaffelseskost	Virkelig verdi	Periodens resultatførte verdiendring
Markedsbaserte finansielle omløpsmidler			
Sum aksjer	1 782 837	2 190 889 -	390 502
Sum andre plasseringer	4 764 094	5 717 487 -	399 694
	6 546 931	7 908 376 -	790 196

Note 5 Obligasjoner, aksjer og andeler i andre selskaper

	Verdipapir	Kostpris	Bokført verdi
Nordisk Realkapital AS	Aksjer	120 900	120 900
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	39 923	39 923
Sum		210 618	210 618



UBIN AS

Noter 2019

Note 6 Antall aksjer, aksjeeiere

Aksjekapital i selskapet ved utgangen av året:
Ordinære aksjer

<i>Antall</i>	<i>Pålydende</i>	<i>Bokført</i>
5152	1.000	5.152.000

Selskapets aksjonærer ved utgangen av året er:

	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	3.297.758	8.449.758
Årets resultat		284.546	284.546
Avsatt til utbytte		(2.576.000)	(2.576.000)
Egenkapital pr 31.12.	5.152.000	3.582.304	8.734.304

Note 8 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

	2019	2018
Bokført gjeld sikret ved pant: Gjeld til kredittinstitusjoner	6 222 225	6 600 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler: Eiendom	6 893 795	7 156 595

Note 9 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt 22%	396.254
Endring i utsatt skatt	44.281
Netto skattekostnad	440.535

Utsatt skatt:

	31.12.19	31.12.18	Endring
Driftsmidler	1.370.446	1.401.656	-31.210
Verdipapirer	799.225	566.741	232.484
Fremførbart underskudd	0	0	
Netto grunnlag utsatt skatt	2.169.671	1.968.397	201.274
Netto utsatt skatt/ skattefordel (-), 22 %	477.328	433.047	44.281

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