



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: 19.06.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 232 578	2 136 067
Sum inntekter		2 232 578	2 136 067
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	262 800	262 800
Annen driftskostnad	2	100 786	102 225
Sum kostnader		363 586	365 025
Driftsresultat		1 868 992	1 771 042
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 246	44 962
Annen finansinntekt		35 602	585 226
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	4	1 849 384	104 851
Sum finansinntekter		1 911 233	735 039
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig ver			341 697
Annen rentekostnad	8	205 622	211 505
Annen finanskostnad		1 320 872	314 181
Sum finanskostnader		1 526 494	867 383
Netto finans		384 738	-132 344
Ordinært resultat før skattekostnad		2 253 730	1 638 698
Skattekostnad på ordinært resultat	9	434 459	346 369
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 819 271	1 292 329
Årsresultat		1 819 271	1 292 329
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 819 271	1 292 329
Totalresultat		1 819 271	1 292 329



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		1 000 000	1 803 200
Overføringer til/fra annen egenkapital		819 271	-510 871
Sum overføringer og disponeringer		1 819 271	1 292 329



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	7 419 395	7 682 195
Sum varige driftsmidler		7 419 395	7 682 195
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	5	349 496	540 701
Andre fordringer	4, 6		
Sum finansielle anleggsmidler		349 496	540 701
Sum anleggsmidler		7 768 891	8 222 896
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		18 886	20 136
Sum fordringer		18 886	20 136
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	4	2 837 730	3 085 755
Markedsbaserte obligasjoner	4	4 768 322	4 404 368
Sum investeringer		7 606 051	7 490 122
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 318 984	2 631 355
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 318 984	2 631 355
Sum omløpsmidler		9 943 922	10 141 613
SUM EIENDELER		17 712 813	18 364 509



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	5 152 000	5 152 000
Sum innskutt egenkapital		5 152 000	5 152 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 516 866	2 697 594
Sum opptjent egenkapital		3 516 866	2 697 594
Sum egenkapital	7	8 668 866	7 849 594
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	465 976	443 297
Sum avsetninger for forpliktelser		465 976	443 297
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	7 150 000	7 700 000
Øvrig langsiktig gjeld	8		
Sum annen langsiktig gjeld		7 150 000	7 700 000
Sum langsiktig gjeld		7 615 976	8 143 297
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 374	5 814
Betalbar skatt	9	411 780	500 839
Utbytte		1 000 000	1 803 200
Annen kortsiktig gjeld		10 817	61 765
Sum kortsiktig gjeld		1 427 971	2 371 618
Sum gjeld		9 043 947	10 514 915
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 712 813	18 364 509



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i
UBIN AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vikå, 0117 Oslo
NO 987 316 588 MVA

T: +47 23 11 42 00
F: +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert UBIN AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 819 271. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 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.

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 2017 for UBIN AS



Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

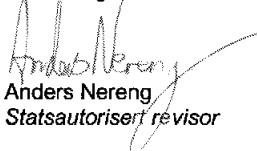
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige 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. juni 2018
RSM Norge AS


Anders Nereng
Statsautorisert revisor



Årsregnskap

2017

UBIN AS

Org.nr. 941 855 571



UBIN AS
Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Noter	2017	2016
Leieinntekter		2 232 578	2 136 067
Sum driftsinntekter		<u>2 232 578</u>	<u>2 136 067</u>
Avskrivning på driftsmidler	3	262 800	262 800
Annen driftskostnad	2	100 786	102 225
Sum driftskostnader		<u>363 586</u>	<u>365 025</u>
Driftsresultat		<u>1 868 992</u>	<u>1 771 042</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 246	44 962
Annen finansinntekt		35 602	585 226
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	4	1 849 384	104 851
Verdireduksjon av markedsbaserte omløpsmidler		0	341 697
Annen rentekostnad	8	205 622	211 505
Annen finanskostnad		1 320 872	314 181
Resultat av finansposter		<u>384 738</u>	<u>-132 344</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		2 253 730	1 638 698
Skattekostnad på ordinært resultat	9	434 459	346 369
Ordinært resultat		<u>1 819 271</u>	<u>1 292 329</u>
Årsoverskudd		<u>1 819 271</u>	<u>1 292 329</u>
Overføringer			
Avsatt til utbytte		1 000 000	1 803 200
Avsatt til annen egenkapital		819 271	0
Overført fra annen egenkapital		0	510 871
Sum overføringer		<u>1 819 271</u>	<u>1 292 329</u>



UBIN AS

Balanse

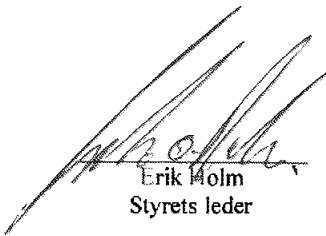
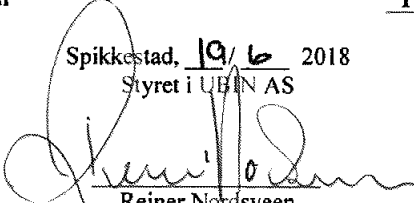
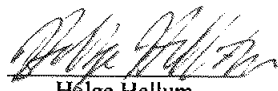
Eiendeler	Noter	2017	2016
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygg og tomter	3	7 419 395	7 682 195
Sum varige driftsmidler		<u>7 419 395</u>	<u>7 682 195</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	5	349 496	540 701
Sum finansielle anleggsmidler		<u>349 496</u>	<u>540 701</u>
Sum anleggsmidler		<u>7 768 891</u>	<u>8 222 896</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		18 886	20 136
Sum fordringer		<u>18 886</u>	<u>20 136</u>
Investeringer			
Aksjer	4	2 837 730	3 085 755
Andre plasseringer	4	4 768 322	4 404 368
Sum investeringer		<u>7 606 051</u>	<u>7 490 122</u>
Bankinnskudd			
Bankinnskudd		2 318 984	2 631 355
Sum omløpsmidler		<u>9 943 922</u>	<u>10 141 613</u>
Sum eiendeler		<u>17 712 813</u>	<u>18 364 509</u>



UBIN AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Noter	2017	2016
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		3 516 866	2 697 594
Sum opptjent egenkapital		<u>3 516 866</u>	<u>2 697 594</u>
Sum egenkapital	7	<u>8 668 866</u>	<u>7 849 594</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	9	465 976	443 297
Sum avsetning for forpliktelser		<u>465 976</u>	<u>443 297</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	7 150 000	7 700 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>7 150 000</u>	<u>7 700 000</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 374	5 814
Betalbar skatt	9	411 780	500 839
Utbytte		1 000 000	1 803 200
Annen kortsiktig gjeld		10 817	61 765
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 427 971</u>	<u>2 371 618</u>
Sum gjeld		<u>9 043 947</u>	<u>10 514 915</u>
Sum gjeld og egenkapital		<u>17 712 813</u>	<u>18 364 509</u>

Spikkestad, 19/6 2018
Styret i UBIN AS
Erik Holm
Styrets leder
Reiner Nordsveen
Styremedlem/daglig leder
Helge Hellum
Styremedlem



UBIN AS

Noter 2017

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 2017

Godtgjørelser:

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

Fordelt på tjenestetype :

	2017	2016
Lovpålagt revisjon	26 700	29 200
Honorar for andre tjenester:		
- Bistand med utarbeidelse av årsregnskap og ligningspapirer	10 245	14 525
- Annen rådgivning	1 861	573
Sum honorar for andre tjenester	12 106	15 098

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.	4.679.426	0	4.679.426
Bokført verdi pr 31.12.	5.833.965	1.585.430	7.419.395
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	1 182 376	2 837 730	1 485 430
Sum andre plasseringer	3 873 502	4 768 322	363 954
	5 055 878	7 606 051	1 849 384

Note 5 Obligasjoner, aksjer og andeler i andre selskaper

	Verdipapir	Kostpris	Bokført verdi
Enger Næringspark AS	Aksjer	1	1
Nordisk Realkapital AS	Aksjer	244 800	244 800
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	54 900	54 900
Sum		349 496	349 496

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 2017

	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	2.697.594	7.849.954
Årets resultat		1.819.271	1.819.271
Avsatt til utbytte		-1.000.000	-1.000.000
Egenkapital pr 31.12.	5.152.000	3.516.866	8.668.866

Note 8 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

	2017	2016
Bokført gjeld sikret ved pant: Gjeld til kredittinstitusjoner	7 150 000	7 700 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler: Eiendom	7 419 395	7 682 195

Note 9 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Betalbar skatt 24%	411.780
Endring i utsatt skatt	22.679
Netto skattekostnad	434.459

Utsatt skatt:

	31.12.17	31.12.16	Endring
Driftsmidler	1.415.716	1.411.076	4.639
Verdipapirer	610.265	435.995	174.270
Fremførbart underskudd	0	0	0
Netto grunnlag utsatt skatt	2.025.981	1.847.072	178.909
Netto utsatt skatt/ skattefordel (-), 23/24 %	465.976	443.297	22.679

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