



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 260 561
Organisasjonsform: Ansvarlig selskap (ANS)
Foretaksnavn: TRONDHEIMSVEIEN 266 - 268 ANS
Forretningsadresse: c/o Zenith Eiendom AS
Sandakerveien 24D
0461 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: John Arne Grøslund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2021

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, 11.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		7 487 095	7 163 125
Sum inntekter		7 487 095	7 163 125
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	549 660	549 660
Andre driftskostnader	5	759 226	739 728
Sum kostnader		1 308 886	1 289 388
Driftsresultat		6 178 209	5 873 737
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 113	80 120
Andre finansinntekter	9		
Sum finansinntekter		17 113	80 120
Annen rentekostnad		1 116 456	1 089 638
Andre finanskostnader	9	1 435 601	654 419
Sum finanskostnader		2 552 057	1 744 057
Netto finans		-2 534 944	-1 663 936
Ordinært resultat før skattekostnad		3 643 265	4 209 800
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 643 265	4 209 800
Årsresultat		3 643 265	4 209 800
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 643 265	4 209 800
Totalresultat		3 643 265	4 209 800
Overføringer og disponeringer			
Overført egenkapital		3 643 265	4 209 800
Sum overføringer og disponeringer		3 643 265	4 209 800



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter	2, 3	1 432 887	1 432 887
Bygninger	2, 3	15 340 196	15 625 124
Maskiner, inventar o. l.	2, 3	1 289 624	1 511 876
Sum varige driftsmidler		18 062 708	18 569 888
Sum anleggsmidler		18 062 708	18 569 888
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 102	514
Fordringer på selskap i samme konsern	6	21 561 210	14 751 876
Andre kortsiktige fordringer		64 354	121 028
Sum fordringer		21 628 666	14 873 418
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l		1 738 943	2 434 366
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 738 943	2 434 366
Sum omløpsmidler		23 367 609	17 307 784
SUM EIENDELER		41 430 317	35 877 672
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Egenkapital	8	-3 656 258	-7 299 523
Sum innskutt egenkapital		-3 656 258	-7 299 523



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		-3 656 258	-7 299 523
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	43 798 548	42 362 947
Sum annen langsiktig gjeld		43 798 548	42 362 947
Sum langsiktig gjeld		43 798 548	42 362 947
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		286 171	283 795
Gjeld til selskap i samme konsern	6		
Annen kortsiktig gjeld		1 001 856	530 453
Sum kortsiktig gjeld		1 288 027	814 248
Sum gjeld		45 086 575	43 177 195
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 430 317	35 877 672



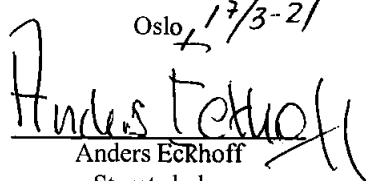
Trondheimsveien 266 - 268 ANS			
Resultatregnskap 31.12.2020			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Leieinntekter		7 487 095	7 163 125
Sum driftsinntekter		7 487 095	7 163 125
Avskrivning på varige driftsmidler	2	549 660	549 660
Andre driftskostnader	5	759 226	739 728
Sum driftskostnader		1 308 886	1 289 388
Driftsresultat		6 178 209	5 873 737
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		17 113	80 120
Rentekostnader		1 116 456	1 089 638
Andre finanskostnader	9	1 435 601	654 419
Resultat av finansposter		-2 534 944	-1 663 936
Ordinært resultat før skattekostnad		3 643 265	4 209 800
Årsresultat		3 643 265	4 209 800
Overføringer			
Overført egenkapital		3 643 265	4 209 800
Sum overført		3 643 265	4 209 800



Trondheimsveien 266 - 268 ANS			
Balanse pr. 31.12.2020			
Eiendeler	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
Tomter	2, 3	1 432 887	1 432 887
Bygninger	2, 3	15 340 196	15 625 124
Maskiner, inventar o. l.	2, 3	1 289 624	1 511 876
Sum varige driftsmidler		18 062 708	18 569 888
Sum anleggsmidler		18 062 708	18 569 888
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		3 102	514
Fordringer på selskap i samme konsern	6	21 561 210	14 751 876
Andre kortsiktige fordringer		64 354	121 028
Sum fordringer		21 628 666	14 873 418
Bankinnskudd, kontanter o.l		1 738 943	2 434 366
Sum omløpsmidler		23 367 609	17 307 784
Sum eiendeler		41 430 317	35 877 672



Trondheimsveien 266 - 268 ANS			
Balanse pr. 31.12.2020			
Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
Egenkapital	8	<u>-3 656 258</u>	<u>-7 299 523</u>
Sum egenkapital		-3 656 258	-7 299 523
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	<u>43 798 548</u>	<u>42 362 947</u>
Sum annen langsiktig gjeld		43 798 548	42 362 947
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		286 171	283 795
Annen kortsiktig gjeld		<u>1 001 856</u>	<u>530 453</u>
Sum kortsiktig gjeld		1 288 027	814 248
Sum gjeld		45 086 575	43 177 195
Sum gjeld og egenkapital		41 430 317	35 877 672

Oslo 17/3-21

Anders Ecrhoff
Styrets leder



TRONDHEIMSVEIEN 266 - 268 ANS NOTER TIL REGNSKAP PR. 31.12.2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Hovedregel for vurdering av klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlopsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omlopsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge 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.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Gjeld i utenlandsk valuta er omregnet til kursen på balansedagen.

Note 2 Anleggsmidler

	Trondheimsveien 266 - 268				
	Bygning	Bygning tilgang	Tekniske inst.	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost i.1.	16 322 441	3 042 509	2 643 887	1 432 887	23 441 724
Tilgang	0	0	42 480	0	42 480
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	16 322 441	3 042 509	2 686 367	1 432 887	23 484 204
Akk. ordinære avskrivn i.1.	3 030 090	709 736	1 132 011	0	4 871 837
Årets avskrivninger	163 225	121 703	264 732	0	549 660
Akk. ordinære avskrivn 31.12	3 193 315	831 439	1 396 743	0	5 421 497
Bokført verdi pr. 31.12.	13 129 126	2 211 070	1 289 624	1 432 887	18 062 708
Avskrivningsats i %	1	4	10	0	

Eiendommen Trondheimsveien 266-268 ble pr. 1.1.2001 kjøpt for kr 20.000.000,-. I 2004 ble en del av tomten skilt ut og solgt for kr 6.660.380,-, hvorav 1.200.000,- alt har blitt inntektsført i 2003. I 2005 ble ytterligere ca 1,1 mål tomt solgt til Lidl for kr 399.890,-.

Note 3 Gjeld, pantstillelser

	2020	2019
Av selskapet bokførte gjeld er sikret ved pant	43 798 548	42 362 947
Bokførte verdi av panteobjektet	18 062 708	18 569 888

Det er stillet pant i Trondheimsveien 266-268. Markedsmessig verdi av eiendommen vurderes å være betydelig høyere enn bokført verdi.

Av pantegjelden forfaller kr 31.845.854,- mer enn 5 år frem i tid.

Note 4 Deltakere med eierandel mer enn 20%

Deltaker	Eierandel
Foretakskonsulenter AS	95 %



TRONDHEIMSVVEIEN 266 - 268 ANS

NOTER TIL REGNSKAP PR. 31.12.2020

Note 5 Ansatte, godtgjørelser m.v.

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2020 og er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om tjenestepensjon.

Det er ikke kostnadsført honorar til styret i 2020.

Det er kostnadsført kr 25.308,- i revisjonshonorar, hvorav kr. 0,- gjelder bistand.

Note 6 Mellomregning med foretak i samme konsern

Fordring Foretakskonsulenter AS 21 561 210

Note 7 Skattemessige tilleggsopplysninger

	2020	2019
Resultat før skattekostnad	3 643 265	4 209 800
+/- Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-59 839	-52 973
Årets skattegrunnlag	3 583 426	4 156 827

Spesifikasjon over midlertidige forskjeller/utsatt skatt:

	31.12.2020	31.12.2019	Endring
Gevinst og tapskonto	90 253	112 817	22 564
Anleggsmidler	7 069 939	7 017 279	-52 660
Rentesikring	25 350	-4 393	-29 743
Sum midlertidige forskjeller	7 185 542	7 125 703	-59 839

Note 8 Egenkapital

	Foretaks- konsulenter AS	Linn Eckhoff Dolva	Totalt
Egenkapital 01.01.	-6 934 546	-364 976	-7 299 523
Kapitalutbetalinger	0	0	0
Årets resultat	3 461 102	182 163	3 643 265
Egenkapital 31.12.	-3 473 445	-182 813	-3 656 258

Note 9 Andre finansinntekter/-kostnader

Selskapet har pr 31.12.2020 ett valutalån i CHF.

Andre finanskostnader har oppstått på følgende måte:

	Lån i CHF	kurs	Lån i NOK
Bokført saldo 01.01.	2 460 407	9,0898	22 364 587
Bokført verdi 31.12.	2 460 407	9,6733	23 800 188
Sum urealisert valutatap			-1 435 601

Pr. 31.12.2020 er det med dette urealisert valutatap kr. 11.110.735,-.



Revisjonspartner

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Trondheimsveien 266-268 ANS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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 rettviseende 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 (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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll 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.

Revisjonspartner AS, Thunes vei 2, 0274 Oslo – Tlf.: 47 23 27 25 80
Statsautorisert revisjonsselskap – Medlem av Den norske Revisorforening
Foretaksnr.: 967645354



Revisjonspartner

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål 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.

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 årsregnskapet, 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 intern kontroll.
- 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om



Revisjonspartner

årsregnskapet og årsberetningen. 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 i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for 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, 18. mars 2021
Revisjonspartner As

Trond Ryland
Statsautorisert revisor



Elektronisk signatur

Signert av

Ryland, Trond

 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

23.03.2021 17.25.11

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.