



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 891 693 052
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRONDHEIMSVEIEN 85 EIENDOM AS
Forretningsadresse: v/Union Eiendoms kapital AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Bjørn Henningsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.01.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 23.01.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		4 312 251	4 126 737
Sum inntekter		4 312 251	4 126 737
Kostnader			
Varekostnad			
Lønnskostnad	7		
Avskrivning av driftsmidler	2	893 066	893 066
Annen driftskostnad	7	1 273 988	981 328
Sum kostnader		2 167 054	1 874 394
Driftsresultat		2 145 197	2 252 343
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 324	151
Sum finansinntekter		12 324	151
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Annen rentekostnad		257	4 309
Annen finanskostnad		2 166	
Sum finanskostnader		2 423	4 309
Netto finans		9 902	-4 158
Ordinært resultat før skattekostnad		2 155 099	2 248 185
Skattekostnad på resultat	1	474 164	494 601
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 680 935	1 753 584
Årsresultat	4	1 680 935	1 753 584
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 680 935	1 753 584
Totalresultat		1 680 935	1 753 584
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Ordinært utbytte		1 750 000	
Overført fra annen egenkapital		-69 065	1 753 584
Sum overføringer og disponeringer		1 680 935	1 753 584



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1	689 923	593 729
Sum immaterielle eiendeler		689 923	593 729
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	12 839 887	13 732 953
Sum varige driftsmidler		12 839 887	13 732 953
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6		
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	6		
Investeringer i tilknyttet selskap	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Sum anleggsmidler		13 529 810	14 326 682
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6		
Andre kortsiktige fordringer		23 965	
Sum fordringer		23 965	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 877 854	3 282 789
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 877 854	3 282 789
Sum omløpsmidler		3 901 819	3 282 789
SUM EIENDELER		17 431 629	17 609 471



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	200 000	200 000
Overkurs	4	11 150 817	11 150 817
Sum innskutt egenkapital		11 350 817	11 350 817
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	5 387 760	5 456 825
Udisponert resultat			
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		5 387 760	5 456 826
Sum egenkapital		16 738 577	16 807 643
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	26 155	59 062
Betalbar skatt	1	570 358	583 940
Skyldig offentlige avgifter		68 704	74 452
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld		27 835	84 374
Sum kortsiktig gjeld		693 052	801 828
Sum gjeld		693 052	801 828
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 431 629	17 609 471



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 304488

Enheten

Organisasjonsnummer: 891 693 052
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRONDHEIMSVEIEN 85 EIENDOM AS
Forretningsadresse: v/Union Eiendoms kapital AS
Bolette brygge 1
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Bjørn Henningsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.01.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 06.02.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 891 693 052
TRONDHEIMSVEIEN 85 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		4 312 251	4 126 737
Sum inntekter		4 312 251	4 126 737
Kostnader			
Varekostnad			
Lønnskostnad	7		
Avskrivning av driftsmidler	2	893 066	893 066
Annen driftskostnad	7	1 273 988	981 328
Sum kostnader		2 167 054	1 874 394
Driftsresultat		2 145 197	2 252 343
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 324	151
Sum finansinntekter		12 324	151
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Annen rentekostnad		257	4 309
Annen finanskostnad		2 166	
Sum finanskostnader		2 423	4 309
Netto finans		9 902	-4 158
Ordinært resultat før skattekostnad		2 155 099	2 248 185
Skattekostnad på resultat	1	474 164	494 601
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 680 935	1 753 584
Årsresultat	4	1 680 935	1 753 584
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 680 935	1 753 584
Totalresultat		1 680 935	1 753 584
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		1 750 000	
Overført fra annen egenkapital		-69 065	1 753 584
Sum overføringer og disponeringer		1 680 935	1 753 584



Organisasjonsnr: 891 693 052
TRONDHEIMSVEIEN 85 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1	689 923	593 729
Sum immaterielle eiendeler		689 923	593 729
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	12 839 887	13 732 953
Sum varige driftsmidler		12 839 887	13 732 953
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6		
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	6		
Investeringer i tilknyttet selskap	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Sum anleggsmidler		13 529 810	14 326 682
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6		
Andre kortsiktige fordringer		23 965	
Sum fordringer		23 965	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		3 877 854	3 282 789
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 877 854	3 282 789
Sum omløpsmidler		3 901 819	3 282 789
SUM EIENDELER		17 431 629	17 609 471
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	200 000	200 000
Overkurs	4	11 150 817	11 150 817
Sum innskutt egenkapital		11 350 817	11 350 817
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	5 387 760	5 456 825
Udisponert resultat			
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		5 387 760	5 456 826
Sum egenkapital		16 738 577	16 807 643
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	26 155	59 062
Betalbar skatt	1	570 358	583 940
Skyldig offentlige avgifter		68 704	74 452
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld		27 835	84 374
Sum kortsiktig gjeld		693 052	801 828
Sum gjeld		693 052	801 828
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 431 629	17 609 471



Organisasjonsnr: 891 693 052
TRONDHEIMSVEIEN 85 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Trondheimsveien 85 Eiendom AS

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trondheimsveien 85 Eiendom AS som viser et overskudd på NOK 1 680 935. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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.

Penneo Dokumentnøkket: SAMUO-W45HO-UKQTE-5Q1ZQ-OJA6Z-PE8EZ



Oslo, 31. januar 2023
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SAMUO-W45HO-UKQTE-SQ1ZQ-OJA6Z-PE8EZ



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."

Per-Henning Schulz Lie

Partner

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-01-31 18:25:15 UTC



Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-01-31 18:25:15 UTC



Penneo Dokumentnøkket: SAMUO-W45HO-UKQTE-SQ1ZQ-OJA6Z-PE8EZ

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/validator>



Årsregnskap 2022

Trondheimsveien 85 Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 891 693 052





Resultatregnskap Trondheimsveien 85 Eiendom AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2022	2021
Leieinntekter		4 312 251	4 126 737
Sum driftsinntekter		4 312 251	4 126 737
Avskrivning av driftsmidler	2	893 066	893 066
Annen driftskostnad	7	1 273 988	981 328
Sum driftskostnader		2 167 054	1 874 394
Driftsresultat		2 145 197	2 252 343
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		12 324	151
Annen rentekostnad		-257	-4 309
Annen finanskostnad		2 166	0
Resultat av finansposter		9 902	-4 158
Resultat før skattekostnad		2 155 099	2 248 185
Skattekostnad på resultat	1	-474 164	-494 601
Resultat		1 680 935	1 753 584
Årsresultat	4	1 680 935	1 753 584
OVERFØRINGER			
Tilleggsutbytte		1 750 000	0
Overført fra annen egenkapital		-69 065	1 753 584
Sum overføringer		1 680 935	1 753 584





Balanse Trondheimsveien 85 Eiendom AS

EIENDELER	NOTE	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	1	689 923	593 729
Sum immaterielle eiendeler		689 923	593 729
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	12 839 887	13 732 953
Sum varige driftsmidler		12 839 887	13 732 953
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		13 529 810	14 326 682
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		23 965	0
Sum fordringer		23 965	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 877 854	3 282 789
Sum omløpsmidler		3 901 819	3 282 789
Sum eiendeler		17 431 629	17 609 471

Trondheimsveien 85 Eiendom AS

Side 3





Balanse Trondheimsveien 85 Eiendom AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4	200 000	200 000
Overkurs	4	11 150 817	11 150 817
Sum innskutt egenkapital		11 350 817	11 350 817
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	5 387 760	5 456 825
Sum opptjent egenkapital		5 387 760	5 456 825
Sum egenkapital		16 738 577	16 807 643
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	6	26 155	59 062
Betalbar skatt	1	570 358	583 940
Skyldig offentlige avgifter		68 704	74 452
Annen kortsiktig gjeld		27 835	84 374
Sum kortsiktig gjeld		693 052	801 828
Sum gjeld		693 052	801 828
Sum egenkapital og gjeld		17 431 629	17 609 471

Oslo, 20.01.2023

Styret i Trondheimsveien 85 Eiendom AS

Bjørn Henningsen
styreleder

Martin Weston Røine
styremedlem

Arnstein Granlie
styremedlem

Lars Even Moe

Lars Even Moe
styremedlem





Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 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 er vurdert til anskaffelseskost med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom virkelig verdi av anleggsmidler er lavere enn balanseført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til virkelig verdi. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives lineært over den økonomiske levetiden.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

VARIGE DRIFTSMIDLER/AVSKRIVNINGER

Varige driftsmidler er i balansen oppført til kostpris med fradrag av ordinære avskrivninger. Aktivering omfatter kostnader som gir en vesentlig oppgradering/forbedring av driftsmidlene. Ordinære avskrivninger er beregnet lineært, hvor avskrivninger er beregnet ut fra en økonomisk/teknisk levetid på driftsmiddelet. Ordinære avskrivninger er belastet årets driftskostnader.

Gevinst eventuelt tap ved avgang av varige driftsmidler er klassifisert som ordinær driftsinntekt/driftskostnad i resultatregnskapet.

Varige driftsmidler blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående art. Nedskrivningen blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

SKATTER

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden er fordelt på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjellene som eksisterer ved utgangen av regnskapsåret mellom regnskapmessige og skattemessige verdier, og skattemessig underskudd til fremføring. Negative midlertidige forskjeller og positive midlertidige forskjeller som reverserer i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres såfremt det er overveiende sannsynlig at selskapet kan utnytte den utsatte skattefordelen.

LEIEINNTEKTER

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelsen av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie.

Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres med det beløp som overstiger den til enhver tid nødvendige avsetning til dekning av utleieobjektets driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode.

Selskapet har omsetningsbaserte leieinntekter.

LEIETAKERTILPASNINGER

Leietakertilpasninger dekket av gårdeier aktiveres og avskrives over resterende leieperiode.





Note 1 Skatt

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2022	2021	ENDRING
Varige driftsmidler	-3 136 012	-2 698 767	437 244
Sum	-3 136 012	-2 698 767	437 244
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-3 136 012	-2 698 767	437 244
Utsatt skattefordel (22 %)	-689 923	-593 729	96 194
ÅRETS SKATTEKOSTNAD	2022	2021	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt	2 155 099	2 248 185	
Permanente forskjeller	192	0	
Endring i midlertidige forskjeller	437 244	406 087	
Skattepliktig inntekt	2 592 535	2 654 272	
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt	570 358	583 940	
Endring i utsatt skattefordel	-96 194	-89 339	
Skattekostnad ordinært resultat	474 164	494 601	
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt	2 155 099	2 248 185	
Beregnet skatt av resultat før skatt	474 122	494 601	
Skatteeffekt av permanente forskjeller	42	0	
Sum	474 164	494 601	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat	570 358	583 940	
Sum betalbar skatt i balansen	570 358	583 940	

Utsatt skattefordel er balanseført i henhold til god regnskapsskikk ut fra forventninger om framtidig inntjening.

Note 2 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	FORRETNINGSBYGG	TOMTER	INVENTAR	ANLEGG UNDER UTFØRELSE	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.2022	22 415 287	3 248 819	3 333 100	29 860	29 027 065
Tilgang	0	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	22 415 287	3 248 819	3 333 100	29 860	29 027 065
Akkumulerte av- og nedskrivninger	13 187 388	0	2 999 790	0	16 187 178
Bokført verdi 31.12.2022	9 227 899	3 248 819	333 310	29 860	12 839 887
Årets avskrivninger	559 756	0	333 310	0	893 066
Forventet økonomisk levetid	15-40 år		10 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Avskrives ikke	Lineær	Avskrives ikke	

Note 3 Pantstillelser og garantier m.v.

BALANSEFØRT VERDI AV EIENDELER PANTSATT FOR EGEN GJELD	2022	2021
Tomter, bygninger	12 839 887	13 732 953
Sum	12 839 887	13 732 953

Eiendommen er stilt som sikkerhet for lån som konsernselskapet Frost Retail Invest AS har i kredittinstitusjoner.





Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.
Aksjekapitalen utgjør kr 200 000,- fordelt på 100 000 aksjer à kr 2,-
Frost Retail Properties AS eier 70 000 aksjer og Sesong 5 AS eier 30 000 aksjer.
Alle aksjer har like rettigheter.

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2022	200 000	11 150 817	5 456 825	16 807 643
Årets resultat	0	0	1 680 935	1 680 935
Tilleggsutbytte	0	0	-1 750 000	-1 750 000
Egenkapital 31.12.2022	200 000	11 150 817	5 387 760	16 738 577

UNION Real Estate Fund II Holding AS med forretningskontor i Oslo arbeider konsernregnskap.
Konsernregnskap fås utlevert ved henvendelse til Union Real Estate Fund II Holding As, Postboks 1715 Vika, 0121 Oslo.

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Selskapet har ingen mellomværende med selskap i samme konsern per 31.12.2022

Note 6 Nærstående parter

UNION Eiendoms kapital UREF AS som er eiet av enkelte av styremedlemmene har inngått forvaltningsavtale med konsernselskapet
UNION Real Estate Fund II Holding AS.
Selskapets styremedlemmer eier indirekte gjennom eierandel i UREF II Holding AS en ubetydelig eierandel i selskapet.

Note 7 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapet har ingen ansatte og er således ikke pliktig til å opprette obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

KOSTNADSFØRT GODTGJØRELSE TIL REVISOR	2022	2021
Lovpålagt revisjon	26 119	34 520
Annen bistand	0	0
Sum	26 119	34 520





Verification

Transaction 09222115557486041844

Document

Trondheimsveien 85 Eiendom - årsregnskap til signering

Main document

10 pages

Initiated on 2023-01-27 15:44:43 CET (+0100) by Intility

eSign (Ie)

Finalised on 2023-01-31 12:46:50 CET (+0100)

Initiator

Intility eSign (Ie)

esign@intility.no

Signing parties

Arnstein Granlie (AG)

Arnstein.Granlie@fagerstad.no

Signed 2023-01-30 09:13:02 CET (+0100)

Martin Røine (MR)

martin@fagerstad.no

99003718

Signed 2023-01-27 20:58:15 CET (+0100)

Lars Even Moe (LEM)

Moe@union.no

98218792

Lars Even Moe

Signed 2023-01-31 12:46:50 CET (+0100)

Bjørn Henningsen (BH)

henningsen@union.no

90822797

Signed 2023-01-30 08:39:57 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven





Verification

Transaction 09222115557486041844

mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

