



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 260 561
Organisasjonsform: Ansvarlig selskap (ANS)
Foretaksnavn: TRONDHEIMSVEIEN 266 - 268 ANS
Forretningsadresse: c/o Zenith Eiendom AS
Myra 5
0473 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 06.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 09.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		7 571 265	7 487 095
Annen driftsinntekt		67 275	
Sum inntekter		7 638 540	7 487 095
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	553 908	549 660
Andre driftskostnader	5	1 625 216	759 226
Sum kostnader		2 179 124	1 308 886
Driftsresultat		5 459 416	6 178 209
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 180	17 113
Andre finansinntekter		766 148	
Sum finansinntekter		772 328	17 113
Annen rentekostnad		1 159 014	1 116 456
Andre finanskostnader	9	751 607	1 435 601
Sum finanskostnader		1 910 621	2 552 057
Netto finans		-1 138 293	-2 534 944
Ordinært resultat før skattekostnad		4 321 123	3 643 265
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 321 123	3 643 265
Årsresultat		4 321 123	3 643 265
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 321 123	3 643 265
Totalresultat		4 321 123	3 643 265
Overføringer og disponeringer			
Overført egenkapital		4 321 123	3 643 265
Sum overføringer og disponeringer		4 321 123	3 643 265



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter	2, 3	3 063 180	1 432 887
Bygninger	2, 3	15 055 268	15 340 196
Maskiner, inventar o. l.	2, 3	2 258 708	1 289 624
Sum varige driftsmidler		20 377 157	18 062 708
Sum anleggsmidler		20 377 157	18 062 708
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		99 694	3 102
Fordringer på selskap i samme konsern	6	21 356 291	21 561 210
Andre kortsiktige fordringer		299 333	64 354
Sum fordringer		21 755 318	21 628 666
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l		3 625 422	1 738 943
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 625 422	1 738 943
Sum omløpsmidler		25 380 740	23 367 609
SUM EIENDELER		45 757 898	41 430 317
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Egenkapital	8	664 866	-3 656 258
Sum innskutt egenkapital		664 866	-3 656 258



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		664 866	-3 656 258
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	43 784 007	43 798 548
Sum annen langsiktig gjeld		43 784 007	43 798 548
Sum langsiktig gjeld		43 784 007	43 798 548
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		578 584	286 171
Gjeld til selskap i samme konsern	6		
Annen kortsiktig gjeld		730 441	1 001 856
Sum kortsiktig gjeld		1 309 025	1 288 027
Sum gjeld		45 093 032	45 086 575
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 757 898	41 430 317



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 215687

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 06.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 10.05.2022



Organisasjonsnr: 989 260 561
TRONDHEIMSVEIEN 266 - 268 ANS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		7 571 265	7 487 095
Annen driftsinntekt		67 275	
Sum inntekter		7 638 540	7 487 095
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	2	553 908	549 660
Andre driftskostnader	5	1 625 216	759 226
Sum kostnader		2 179 124	1 308 886
Driftsresultat		5 459 416	6 178 209
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 180	17 113
Andre finansinntekter		766 148	
Sum finansinntekter		772 328	17 113
Annen rentekostnad		1 159 014	1 116 456
Andre finanskostnader	9	751 607	1 435 601
Sum finanskostnader		1 910 621	2 552 057
Netto finans		-1 138 293	-2 534 944
Ordinært resultat før skattekostnad		4 321 123	3 643 265
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 321 123	3 643 265
Årsresultat		4 321 123	3 643 265
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 321 123	3 643 265
Totalresultat		4 321 123	3 643 265
Overføringer og disponeringer			
Overført egenkapital		4 321 123	3 643 265
Sum overføringer og disponeringer		4 321 123	3 643 265



Organisasjonsnr: 989 260 561
TRONDHEIMSVEIEN 266 - 268 ANS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter	2, 3	3 063 180	1 432 887
Bygninger	2, 3	15 055 268	15 340 196
Maskiner, inventar o. l.	2, 3	2 258 708	1 289 624
Sum varige driftsmidler		20 377 157	18 062 708

Sum anleggsmidler		20 377 157	18 062 708
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		99 694	3 102
Fordringer på selskap i samme konsern	6	21 356 291	21 561 210
Andre kortsiktige fordringer		299 333	64 354
Sum fordringer		21 755 318	21 628 666

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.l		3 625 422	1 738 943
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 625 422	1 738 943

Sum omløpsmidler		25 380 740	23 367 609
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		45 757 898	41 430 317
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Egenkapital	8	664 866	-3 656 258
Sum innskutt egenkapital		664 866	-3 656 258

Sum egenkapital		664 866	-3 656 258
------------------------	--	----------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	3	43 784 007	43 798 548
--------------------------------	---	------------	------------



Sum annen langsiktig gjeld	43 784 007	43 798 548
Sum langsiktig gjeld	43 784 007	43 798 548
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	578 584	286 171
Gjeld til selskap i samme konsern	6	
Annen kortsiktig gjeld	730 441	1 001 856
Sum kortsiktig gjeld	1 309 025	1 288 027
Sum gjeld	45 093 032	45 086 575
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	45 757 898	41 430 317



Organisasjonsnr: 989 260 561
TRONDHEIMSVEIEN 266 - 268 ANS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

0

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



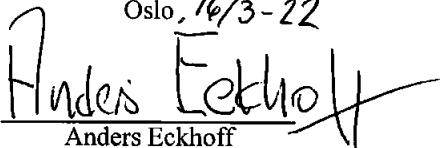
Trondheimsveien 266 - 268 ANS			
Resultatregnskap 31.12.2021			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Leieinntekter		7 571 265	7 487 095
Annen driftsinntekt		67 275	0
Sum driftsinntekter		7 638 540	7 487 095
Avskrivning på varige driftsmidler	2	553 908	549 660
Andre driftskostnader	5	1 625 216	759 226
Sum driftskostnader		2 179 124	1 308 886
Driftsresultat		5 459 416	6 178 209
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		6 180	17 113
Andre finansinntekter		766 148	0
Rentekostnader		1 159 014	1 116 456
Andre finanskostnader	9	751 607	1 435 601
Resultat av finansposter		-1 138 293	-2 534 944
Ordinært resultat før skattekostnad		4 321 123	3 643 265
Årsresultat		4 321 123	3 643 265
Overføringer			
Overført egenkapital		4 321 123	3 643 265
Sum overført		4 321 123	3 643 265



Trondheimsveien 266 - 268 ANS			
Balanse pr. 31.12.2021			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Tomter	2, 3	3 063 180	1 432 887
Bygninger	2, 3	15 055 268	15 340 196
Maskiner, inventar o. l.	2, 3	2 258 708	1 289 624
Sum varige driftsmidler		20 377 157	18 062 708
Sum anleggsmidler		20 377 157	18 062 708
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		99 694	3 102
Fordringer på selskap i samme konsern	6	21 356 291	21 561 210
Andre kortsiktige fordringer		299 333	64 354
Sum fordringer		21 755 318	21 628 666
Bankinnskudd, kontanter o.l		3 625 422	1 738 943
Sum omløpsmidler		25 380 740	23 367 609
Sum eiendeler		45 757 898	41 430 317
Trondheimsveien 266 - 268 ANS		Side 2	



Trondheimsveien 266 - 268 ANS			
Balanse pr. 31.12.2021			
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Egenkapital	8	664 866	-3 656 258
Sum egenkapital		664 866	-3 656 258
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	43 784 007	43 798 548
Sum annen langsiktig gjeld		43 784 007	43 798 548
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		578 584	286 171
Annen kortsiktig gjeld		730 441	1 001 856
Sum kortsiktig gjeld		1 309 025	1 288 027
Sum gjeld		45 093 032	45 086 575
Sum gjeld og egenkapital		45 757 898	41 430 317

Oslo, 16/3-22

Anders Eckhoff
Styrets leder



TRONDHEIMSVEIEN 266 - 268 ANS NOTER TIL REGNSKAP PR. 31.12.2021

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 omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. 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. l.	16 322 441	3 042 509	2 686 367	1 432 887	23 484 204
Tilgang	0	1 630 293	1 238 064	0	2 868 357
Avgang	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	16 322 441	4 672 802	3 924 431	1 432 887	26 352 561
Akk. ordinære avskrivn i. l.	3 193 315	831 439	1 396 743	0	5 421 497
Årets avskrivninger	163 224	121 704	268 980	0	553 908
Akk. ordinære avskrivn 31.12	3 356 539	953 143	1 665 723	0	5 975 405
Bokført verdi pr. 31.12.	12 965 902	3 719 659	2 258 708	1 432 887	20 377 157
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

	2021	2020
Av selskapet bokførte gjeld er sikret ved pant	43 784 007	43 798 548
Bokførte verdi av panteobjektet	20 377 157	18 062 708

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

Av pantegjelden forfaller kr 0,- mer enn 5 år frem i tid.

Note 4 Deltakere med eierandel mer enn 20%

Deltaker	Eierandel
Foretakskonsulenter AS	95 %



TRONDHEIMSVEIEN 266 - 268 ANS NOTER TIL REGNSKAP PR. 31.12.2021

Note 5 Ansatte, godtgjørelser m.v.

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2021 og er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om tjenestepensjon.
Det er ikke kostnadsført honorar til styret i 2021.
Det er kostnadsført kr 40.260,- i revisjonshonorar, hvorav kr. 0,- gjelder bistand.

Note 6 Mellomregning med foretak i samme konsern

Fordring Foretakskonsulenter AS 21 356 291

Note 7 Skattemessige tilleggsopplysninger

	2021	2020
Resultat for skattekostnad	4 321 123	3 643 265
+/- Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-173 870	-59 839
Årets skattegrunnlag	4 147 254	3 583 426

Spesifikasjon over midlertidige forskjeller/utsatt skatt:

	31.12.2021	31.12.2020	Endring
Gevinst og tapskonto	72 202	90 253	18 051
Anleggsmidler	7 262 989	7 069 939	-193 050
Rentesikring	24 220	25 350	1 130
Sum midlertidige forskjeller	7 359 411	7 185 542	-173 870

Note 8 Egenkapital

	Foretaks- konsulenter AS	Linn Eckhoff Dolva	Totalt
Egenkapital 01.01.	-3 473 445	-182 813	-3 656 258
Kapitalutbetalinger	0	0	0
Årets resultat	4 105 067	216 056	4 321 123
Egenkapital 31.12.	631 622	33 243	664 866

Note 9 Andre finansinntekter/-kostnader

Selskapet har pr 31.12.2021 ett valutalån i CHF.
Andre finanskostnader har oppstått på følgende måte:

	Lån i CHF	kurs	Lån i NOK
Bokført saldo opptak lån	2 460 407	0,0000	23 034 039
Bokført verdi 31.12.	2 460 407	9,6674	23 785 647
Sum urealisert valutatap			-751 608

Pr. 31.12.2021 er det med dette urealisert valutatap kr. 751.607,-.



Revisjonspartner

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Trondheimsveien 266-268 ANS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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 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 avviklet.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon

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



Revisjonspartner

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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer 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 regnskapestimatene 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 modifierer vår konklusjon om 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.

Oslo, 18. mars 2022
Revisjonspartner AS

Trond Ryland
Statsautorisert revisor