



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 870 360  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TRONDHEIMSVEIEN BOLIG AS  
Forretningsadresse: Stensberggata 27  
0170 OSLO

### 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: Kai Sjøvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2018

### 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, 11.09.2019



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	6 783 015	202 372
Annen driftsinntekt		-2 374 459	
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 408 556</b>	<b>202 372</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	4	6 000	3 751
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 000</b>	<b>3 751</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 402 556</b>	<b>198 621</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		369 290	309 748
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>369 290</b>	<b>309 748</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-369 290</b>	<b>-309 748</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 033 266</b>	<b>-111 127</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	967 447	-26 670
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 065 819</b>	<b>-84 457</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>3 065 819</b>	<b>-84 457</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 065 819</b>	<b>-84 457</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 065 819</b>	<b>-84 457</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		2 940 106	
Udekket tap		66 457	-66 457
Overføringer til/fra annen egenkapital		59 256	-18 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 065 819</b>	<b>-84 457</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel			26 670
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>26 670</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	16 474 147	12 918 472
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>16 474 147</b>	<b>12 918 472</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>16 474 147</b>	<b>12 945 142</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	5		
Konsernfordringer	5		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 474 147</b>	<b>12 945 142</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	7	30 000	12 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>12 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		41 256	
Udekket tap			66 457
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>41 256</b>	<b>-66 457</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>71 256</b>	<b>-54 457</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		12 323	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>12 323</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	12 522 008	12 999 599
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 522 008</b>	<b>12 999 599</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 534 331</b>	<b>12 999 599</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld	5	3 868 560	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 868 560</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 402 891</b>	<b>12 999 599</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 474 147</b>	<b>12 945 142</b>



# Årsregnskap

2017

Trondheimsveien Bolig AS

Org.nr.:913 870 360



<b>Resultatregnskap</b>			
Trondheimsveien Bolig AS			
	Note	2017	2016
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Leieinntekt	2	6 783 015	202 372
Annen driftsinntekt		-2 374 459	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 408 556</b>	<b>202 372</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	4	6 000	3 751
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>6 000</b>	<b>3 751</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 402 556</b>	<b>198 621</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		369 290	309 748
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-369 290</b>	<b>-309 748</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 033 266</b>	<b>-111 127</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	967 447	-26 670
<b>Årsresultat</b>	8	<b>3 065 819</b>	<b>-84 457</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		2 940 106	0
Annen egenkapital		59 256	0
Overført til udekket tap		-66 457	66 457
Overført fra annen egenkapital		0	18 000
<b>Sum overføringer</b>		<b>3 065 819</b>	<b>-84 457</b>



<b>Balanse</b>			
Trondheimsveien Bolig AS			
<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel		0	26 670
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<u>0</u>	<u>26 670</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	16 474 147	12 918 472
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>16 474 147</u>	<u>12 918 472</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>16 474 147</u>	<u>12 945 142</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<u>16 474 147</u>	<u>12 945 142</u>

Trondheimsveien Bolig AS, orgnr. 913 8' Side 3



<b>Balanse</b>			
Trondheimsveien Bolig AS			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		0	-18 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>12 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		41 256	0
Udekket tap		0	-66 457
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>41 256</b>	<b>-66 457</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>71 256</b>	<b>-54 457</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt		12 323	0
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>12 323</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til konsernselskap	5	12 522 008	12 999 599
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 522 008</b>	<b>12 999 599</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til konsernselskap	5	3 868 560	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 868 560</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 402 891</b>	<b>12 999 599</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 474 147</b>	<b>12 945 142</b>

Oslo, 28.02.2018  
Styret i Trondheimsveien Bolig AS

 Lars Patrik Hall styreleder	 Jan Magnús Nordholm styremedlem	 Kai Sjøvold styremedlem/daglig leder
---	---	--

Trondheimsveien Bolig AS, orgnr. 913 8' Side 4



## Noter 2017

### Trondheimsveien Bolig AS

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. Unntaksregler for små foretak er benyttet for utarbeidelse av årsberetning og kontantstrømoppstilling

#### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

#### 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 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. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

#### Konsern

Selskapet er datterkonsern i Fredensborgkonsernet. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden AB



## Noter 2017

### Trondheimsveien Bolig AS

#### Note 2 Leieinntekter

Utleie av selskapets eiendom skjer via søsterselskapet Fredensborg Norge AS gjennom en barehouse-avtale.

#### Note 3 Anleggsmidler

	Goodwill	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg
Anskaffelseskost pr. 01.01.17		12 918 472	
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler		3 555 675	
= Anskaffelseskost 31.12.17	0	16 474 147	0
= Bokført verdi 31.12.17	0	16 474 147	0

  

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.17		12 918 472
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler		3 555 675
= Anskaffelseskost 31.12.17	0	16 474 147
= Bokført verdi 31.12.17	0	16 474 147

Selskapet eier en boligeiendom sentralt i Oslo. Det er ikke gjennomført regnskapsmessige avskrivninger på eiendom da det har en verdi som åpenbart overstiger bokført verdi.

#### Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte i selskapet og det har ikke blitt utbetalt godtgjørelse til selskapets tillitsvalgte eller styret. Daglig leder og styret lønnes fra annet konsernselskap.

#### Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Revisor

Revisjonshonorar er en del av barehouse-avtalen med Fredensborg Norge AS. Revisjonshonorar er belastet Fredensborg Norge og allokert ut som en del av internleien til selskapet i henhold til selskapets barehouse avtale med Fredensborg Norge.



## Noter 2017

### Trondheimsveien Bolig AS

#### Note 5 Konsernmellomværende

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

<b>Fordring</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fordring på konsernselskap	0	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
Gjeld konsernselskap	12 522 008	12 999 599
Årets konsernbidrag	3 868 560	0
<b>Sum gjeld</b>	<b>16 390 568</b>	<b>12 999 599</b>

Eiendommen er stillet som sikkerhet for felles konserngjeld.

Bokført verdi av eiendeler stillet som pant er bygninger kr 16 474 147,-.

#### Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	928 454	0
Endring i utsatt skatt	38 993	-26 670
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>967 447</b>	<b>-26 670</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	4 033 266	-111 127
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-53 579	0
Avgitt konsernbidrag	-3 868 560	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-111 127	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-111 127</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	928 454	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-928 454	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Endring</b>
--	-------------	-------------	----------------



## Noter 2017

### Trondheimsveien Bolig AS

Varige driftsmidler	53 579	0	-53 579
<b>Sum</b>	<b>53 579</b>	<b>0</b>	<b>-53 579</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-111 127	-111 127
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>53 579</b>	<b>-111 127</b>	<b>-164 706</b>
Utsatt skatt / skattefordel (23 % / 24 %)	12 323	-26 670	-38 994

#### Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Trondheimsveien Bolig AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	10 000	3,00	30 000
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>		<b>30 000</b>

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimstaden Bostad Invest IO AS	10 000	100,0	100,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>10 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>



## Noter 2017

Trondheimsveien Bolig AS

### Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2016	30 000	0	0	30 000
Endringer ført mot EK			-84 457	-84 457
<b>Pr. 01.01.2017</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>	<b>-84 457</b>	<b>-54 457</b>
Årets resultat			3 065 819	3 065 819
Konsernbidrag avgitt			-2 940 106	-2 940 106
<b>Pr. 31.12.2017</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>	<b>41 256</b>	<b>71 256</b>

Forutsetningen om fortsatt drift er oppfylt og legges til grunn for årsregnskapet