



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Bjørn Henningsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.01.2022

### 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, 07.02.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		4 126 737	4 099 702
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 126 737</b>	<b>4 099 702</b>
<b>Kostnader</b>			
Ordinære avskrivninger	3	893 066	893 066
Annen driftskostnad	2	981 328	1 514 350
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 874 394</b>	<b>2 407 416</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 252 343</b>	<b>1 692 286</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			15 964
Annen renteinntekt		151	-7 091
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>151</b>	<b>8 873</b>
Annen rentekostnad		397	4 413
Annen finanskostnad		3 912	5 748
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 309</b>	<b>10 161</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 158</b>	<b>-1 288</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 248 185</b>	<b>1 690 998</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		494 601	372 990
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 753 584</b>	<b>1 318 007</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 753 584</b>	<b>1 318 007</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 753 584</b>	<b>1 318 007</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 753 584</b>	<b>1 318 007</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til/fra annen egenkapital		1 753 584	1 318 007
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>1 753 584</b>	<b>1 318 007</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	593 729	504 390
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>593 729</b>	<b>504 390</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og annen fast eiendom		10 454 275	11 347 341
Tomter		3 248 819	3 248 819
Anlegg under utførelse		29 860	29 860
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3, 8	<b>13 732 953</b>	<b>14 626 019</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 326 682</b>	<b>15 130 408</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer			21 674
Kortsiktig fordring konsern	6		548 944
<b>Sum fordringer</b>			<b>570 617</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 282 789	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 282 789</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 282 789</b>	<b>570 617</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 609 471</b>	<b>15 701 026</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		200 000	200 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Overkurs		11 150 817	11 150 817
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 350 817</b>	<b>11 350 817</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 456 825	3 703 242
Udisponert resultat			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 456 826</b>	<b>3 703 242</b>
<b>Sum egenkapital</b>	5	<b>16 807 643</b>	<b>15 054 059</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		59 062	24 306
Betalbar skatt	4	583 940	474 058
Skyldige offentlige avgifter		74 452	65 300
Kortsiktig konserngjeld	6		
Annen kortsiktig gjeld		84 374	83 303
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>801 828</b>	<b>646 967</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>801 828</b>	<b>646 967</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 609 471</b>	<b>15 701 026</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 135266

**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: 01.01.2021 - 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: Bjørn Henningsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.01.2022

**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 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, 08.03.2022

---

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

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		4 126 737	4 099 702
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 126 737</b>	<b>4 099 702</b>
<b>Kostnader</b>			
Ordinære avskrivninger	3	893 066	893 066
Annen driftskostnad	2	981 328	1 514 350
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 874 394</b>	<b>2 407 416</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 252 343</b>	<b>1 692 286</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			15 964
Annen renteinntekt		151	-7 091
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>151</b>	<b>8 873</b>
Annen rentekostnad		397	4 413
Annen finanskostnad		3 912	5 748
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 309</b>	<b>10 161</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 158</b>	<b>-1 288</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 248 185</b>	<b>1 690 998</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		494 601	372 990
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 753 584</b>	<b>1 318 007</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 753 584</b>	<b>1 318 007</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 753 584</b>	<b>1 318 007</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 753 584</b>	<b>1 318 007</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført til/fra annen egenkapital		1 753 584	1 318 007
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>1 753 584</b>	<b>1 318 007</b>



Organisasjonsnr: 891 693 052  
TRONDHEIMSVEIEN 85 EIENDOM AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	593 729	504 390
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>593 729</b>	<b>504 390</b>

#### Varige driftsmidler

Bygninger og annen fast eiendom		10 454 275	11 347 341
Tomter		3 248 819	3 248 819
Anlegg under utførelse		29 860	29 860
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3, 8</b>	<b>13 732 953</b>	<b>14 626 019</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 326 682</b>	<b>15 130 408</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Andre kortsiktige fordringer			21 674
Kortsiktig fordring konsern 6			548 944
<b>Sum fordringer</b>			<b>570 617</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		3 282 789	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 282 789</b>	

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 282 789</b>	<b>570 617</b>
-------------------------	--	------------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 609 471</b>	<b>15 701 026</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital		200 000	200 000
Overkurs		11 150 817	11 150 817
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 350 817</b>	<b>11 350 817</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		5 456 825	3 703 242
Udisponert resultat			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 456 826</b>	<b>3 703 242</b>



<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>16 807 643</b>	<b>15 054 059</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		59 062	24 306
Betalbar skatt	4	583 940	474 058
Skyldige offentlige avgifter		74 452	65 300
Kortsiktig konserngjeld	6		
Annen kortsiktig gjeld		84 374	83 303
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>801 828</b>	<b>646 967</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>801 828</b>	<b>646 967</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 609 471</b>	<b>15 701 026</b>



Organisasjonsnr: 891 693 052  
TRONDHEIMSVEIEN 85 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Trondheimsveien 85 Eiendom 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

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Trondheimsveien 85 Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 753 584. 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 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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.

Pennco Dokumentnøkkel: 4PUVN-0H3HZ-OBWP-04CEZ-5A052-XB3KE



Revisors beretning 2021 for Trondheimsveien 85 Eiendom AS



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 24. januar 2022  
RSM Norge AS

Per-Henning Lie  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4PUVN-OH3HZ-OBWP-0ACE2-5AQ52-XB3KE



# 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

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-01-25 12:20:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4PUVN-OH3HZ-OBWIP-04CE2-5AQ52-XB3KE

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/validate>



<b>Resultatregnskap</b>			
Trondheimsveien 85 Eiendom AS			
Note	Driftsinntekter og driftskostnader	2021	2020
	<b>Driftsinntekter</b>		
	Leieinntekter	4 126 737	4 099 702
	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>4 126 737</b>	<b>4 099 702</b>
	<b>Driftskostnader</b>		
3	Ordinære avskrivninger	893 066	893 066
2	Annen driftskostnad	981 328	1 514 350
	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 874 394</b>	<b>2 407 416</b>
	<b>Driftsresultat</b>	<b>2 252 343</b>	<b>1 692 286</b>
	<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>		
	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	15 964
	Annen renteinntekt	151	-7 091
	Annen rentekostnad	397	4 413
	Annen finanskostnad	3 912	5 748
	<b>Netto finansresultat</b>	<b>-4 158</b>	<b>-1 288</b>
	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<b>2 248 185</b>	<b>1 690 998</b>
	<b>Skattekostnad</b>		
	Skattekostnad på ordinært resultat	494 601	372 990
4	<b>Sum skattekostnad</b>	<b>-494 601</b>	<b>-372 990</b>
	<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>1 753 584</b>	<b>1 318 007</b>
	<b>OVERFØRINGER / DISPONERINGER</b>		
	Overført til/fra annen egenkapital	1 753 584	1 318 007
5	<b>Sum overføringer</b>	<b>-1 753 584</b>	<b>-1 318 007</b>



<b>Balanse</b>			
Trondheimsveien 85 Eiendom AS			
Note	Eiendeler	2021	2020
	<b>Anleggsmidler</b>		
	<b>Immaterielle eiendeler</b>		
4	Utsatt skattefordel	593 729	504 390
	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>	<b>593 729</b>	<b>504 390</b>
	<b>Varige driftsmidler</b>		
	Bygninger og annen fast eiendom	10 454 275	11 347 341
	Tomter	3 248 819	3 248 819
	Anlegg under utførelse	29 860	29 860
3, 8	<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>13 732 953</b>	<b>14 626 019</b>
	<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>14 326 682</b>	<b>15 130 408</b>
	<b>Omløpsmidler</b>		
	<b>Fordringer</b>		
	Andre kortsiktige fordringer	0	21 674
6	Kortsiktig fordring konsern	0	548 944
	<b>Sum fordringer</b>	<b>0</b>	<b>570 617</b>
	Bankinnskudd, kontanter o.l.	3 282 789	0
	<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	<b>3 282 789</b>	<b>0</b>
	<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>3 282 789</b>	<b>570 617</b>
	<b>SUM EIENDELER</b>	<b>17 609 471</b>	<b>15 701 026</b>

**Balanse**

## Trondheimsveien 85 Eiendom AS

Note	Egenkapital og gjeld	2021	2020
	<b>Innskutt egenkapital</b>		
	Aksjekapital	200 000	200 000
	Overkurs	11 150 817	11 150 817
	<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>11 350 817</b>	<b>11 350 817</b>
	<b>Opptjent egenkapital</b>		
	Annen egenkapital	5 456 825	3 703 242
	<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>5 456 826</b>	<b>3 703 242</b>
<b>5</b>	<b>Sum egenkapital</b>	<b>16 807 643</b>	<b>15 054 059</b>
	<b>Gjeld</b>		
	<b>Kortsiktig gjeld</b>		
	Leverandørgjeld	59 062	24 306
<b>4</b>	Betalbar skatt	583 940	474 058
	Skyldige offentlige avgifter	74 452	65 300
	Annen kortsiktig gjeld	84 374	83 303
	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>801 828</b>	<b>646 967</b>
	<b>Sum gjeld</b>	<b>801 828</b>	<b>646 967</b>
	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>17 609 471</b>	<b>15 701 026</b>

Oslo, 24.01.2022

Styret i Trondheimsveien 85 Eiendom AS

bankID  
SIGNERT  
25.01.2022  
Henningsen, Bjørn

Bjørn Henningsen  
styreleder

bankID  
SIGNERT  
25.01.2022  
Granlie, Arnstein

Arnstein Granlie  
styremedlem

bankID  
SIGNERT  
24.01.2022  
Røine, Martin Weston

Martin Weston Røine  
styremedlem

bankID  
SIGNERT  
25.01.2022  
Moe, Lars Even

Lars Even Moe  
styremedlem



## Trondheimsveien 85 Eiendom AS

### Noter til regnskapet 2021

#### Note 1 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. Aktivisering 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 av 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 regnskapsmessige 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.

#### Leietakertilpasninger

Leietakertilpasninger dekket av gårdeier aktiveres og avskrives over resterende leieperiode.



## Trondheimsveien 85 Eiendom AS

### Noter til regnskapet 2021

#### Note 2 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte i 2021.

Det blir ikke utbetalt lønn og godtgjørelse til styret eller daglig leder. Selskapet har heller ingen pensjonsforpliktelser pr 31.12.2021.

#### Revisor

Kostnadsført godtgjørelse til revisor (eks. mva)	2021	2020
Lovpålagt revisjon	34 520	22 083
Annen bistand	-	1 439
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>34 520</b>	<b>23 532</b>

#### Note 3 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Forretningsbygg	Tomter	Inventar	Anlegg under utførelse	Sum driftsmidler
Anskaffelseskost IB 01.01.2021	22 415 287	3 248 818	3 333 100	29 860	29 027 065
Tilgang i løpet av året	0	0	0	0	0
Utfisjonert	0	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2021</b>	<b>22 415 287</b>	<b>3 248 818</b>	<b>3 333 100</b>	<b>29 860</b>	<b>29 027 065</b>
Akkumulerte av -og nedskrivninger 01.01.2021	12 067 878	0	2 333 170	0	14 401 048
Årets avskrivninger	559 756	0	333 310	0	893 066
Tilgang akkumulerte nedskrivninger	0	0	0	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0	0	0
<b>Akkumulerte av -og nedskrivninger 31.12.2021</b>	<b>12 627 634</b>	<b>0</b>	<b>2 666 480</b>	<b>0</b>	<b>15 294 114</b>
<b>Bokført verdi 31.12.2021</b>	<b>9 787 653</b>	<b>3 248 818</b>	<b>666 620</b>	<b>29 860</b>	<b>13 732 953</b>
Årets avskrivninger	559 756	0	333 310	0	893 066
Årets nedskrivninger	0	0	0	0	0
Økonomisk levetid	15-40 år		10 år		
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær		

#### Note 4 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2021	2020
Betalbar skatt	583 940	474 058
Årets endring i utsatt skatt	-89 339	-101 068
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>494 601</b>	<b>372 990</b>

Betalbar skatt i balansen fremkommer som følger:	2021	2020
Betalbar skatt på årets resultat	583 940	474 058
Skatt på avgitt konsernbidrag	0	0
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>583 940</b>	<b>474 058</b>

Utsatt skattefordel er balanseført i henhold til god regnskapskikk ut fra forventninger om framtidig inntjening eller mottak av konsernbidrag.

#### Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Aksjekapitalen utgjør 200 000,- fordelt på 100 000 aksjer à kr 2,-.

Frost Retail Properties AS eier 70 000 aksjer. Fagerstad Utvikling I AS eier 30 000 aksjer.

Alle aksjer har like rettigheter.



## Trondheimsveien 85 Eiendom AS

### Noter til regnskapet 2021

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Totalt
Total egenkapital 01.01.21	200 000	11 150 817	3 703 242	15 054 059
Årets resultat			1 753 584	1 753 584
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>200 000</b>	<b>11 150 817</b>	<b>5 456 827</b>	<b>16 807 643</b>

UNION Real Estate Fund II Holding AS med forretningskontor i Oslo utarbeider konsernregnskap.  
Konsernregnskapet fåes utlevert ved henvendelse til Union Real Estate Fund II Holding AS, Postboks 1715 Vikå, 0121 OSLO.

#### Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	2021	2020
Fordringer på foretak i samme konsern	0	548 944
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>548 944</b>

#### Note 7 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 8 Pantstillelser

Bokført verdi av pantsatte eiendeler:	2021	2020
Tomter og bygninger	13 732 953	14 626 019
<b>Sum</b>	<b>13 732 953</b>	<b>14 626 019</b>

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