



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 819 737 452  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TRONDHEIMSVEGEN 85 BOLIG AS  
Forretningsadresse: Olav Vs gate 6  
0161 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 04.10.2017 - 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: UNION Investorservice AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2018

### 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, 09.06.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		69 000	
<b>Sum inntekter</b>		<b>69 000</b>	
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		2 375	
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 375</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>66 625</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		122 786	
Annen finanskostnad		3 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>125 786</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-125 773</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-59 148</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-59 148</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-59 148</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-59 148</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>-59 148</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-59 148	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-59 148</b>	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		24 088 550	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>24 088 550</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>24 088 550</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		117 013	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>117 013</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>117 013</b>	<b>0</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>24 205 563</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		30 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		59 148	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-59 148</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-29 148</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 375	
Kortsiktig konserngjeld		24 211 336	
Annen kortsiktig gjeld		21 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 234 711</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 234 711</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 205 563</b>	<b>0</b>



**Årsregnskap for 2017**

**Trondheimsvegen 85 Bolig AS  
0252 Oslo**

**Organisasjonsnr. 819 737 452**

**Innhold:**

**Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Revisjonsberetning**



**Trondheimsvegen 85 Bolig AS**

**Resultatregnskap**

	Note	04.10. - 31.12.2017
Annen driftsinntekt	2	69 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>69 000</b>
Annen driftskostnad	3	(2 375)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(2 375)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>66 625</b>
Annen renteinntekt		13
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	(122 786)
Annen finanskostnad		(3 000)
<b>Sum rentekostnader</b>		<b>(125 786)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>(125 773)</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>(59 148)</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>(59 148)</b>
<b>Overføringer</b>		
Overføringer til (+) / fra (-) udekket tap	8	(59 148)
<b>Sum overføringer</b>		<b>(59 148)</b>



## Trondheimsvegen 85 Bolig AS

### BALANSE

	Note	31.12.2017
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		<u>24 088 550</u>
<b>Sum varige driftsmidler</b>	4	<u><b>24 088 550</b></u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u><b>24 088 550</b></u>
<b>Omløpsmidler</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6	<u>117 013</u>
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<u><b>117 013</b></u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u><b>117 013</b></u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<u><u><b>24 205 563</b></u></u>



## Trondheimsvegen 85 Bolig AS

### BALANSE

	Note	31.12.2017
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Aksjekapital (30 aksjer à kr 1 000,00)	7,8	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	8	-59 148
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-59 148</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>-29 148</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld		2 375
Gjeld til foretak i samme konsern	10	24 211 336
Forskudd fra kunder		21 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 234 711</b>
<b>Sum Gjeld</b>		<b>24 234 711</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>24 205 563</b>

I styret for Trondheimsvegen 85 Bolig AS  
Oslo, 22.3.-2018

Bjørn Henningsen  
Styrets leder

Jannecke Vinjum  
Styremedlem

Torgeir Røstberg  
Styremedlem



## Trondheimsvegen 85 Bolig AS

### NOTER TIL REGNSKAPET 2017

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapspraksis for små foretak i Norge.

##### Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder tall for perioden 04.10. til 31.12.2017

##### Leieinntekter

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse 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 leieforholdet bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres med det beløp som overstiger den til enhver tid nødvendige avsetning til dekning for uteleieobjektets driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode.

##### Klassifisering og vurdering balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler / langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmidlet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp.

Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere. Tomter avskrives ikke idet de anses å ikke ha verdifall.

##### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

##### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 23% av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

##### Renteinntekter

Renteinntekter resultatføres i takt med opptjeningsperiode.



## Trondheimsvegen 85 Bolig AS

### Note 2 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er utleie og forvaltning av fast eiendom.

### Note 3 Ytelse til ansatte, ledende personer, revisor

#### Antall ansatte

Selskapet har ikke ansatte og selskapet er derfor ikke pliktig til å opprette tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Ytelser til ledende personer

Styret har ikke mottatt godtgjørelse for sitt arbeid.

#### Kostnadsført honorar til revisor

Det er ikke kostnadsført noe honorar til revisor i 2017.

### Note 4 Varige driftsmidler

Selskapet kjøpte den 31.10.2017 eiendommen Ursinsveg 5, 2066 Jessheim med Gnr. 135 og bruksnr 585 og Oberst Krusesveg 4, 2066 Jessheim med Gnr. 135 og bruksnr 254 i Ullensaker kommune. Kostpris for eiendommene er kr. 24 088 550. Boligene avskrives ikke.

### Note 5 Finansiell markedsrisiko

Selskapets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentemarkedet. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko.

### Note 6 Bankinnskudd, kontanter og lignende

Posten inneholder kun frie midler.

### Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Foretaket har 30 aksjer pålydende kr. 1 000, noe som gir en samlet aksjekapital på 30 000. Foretaket har en aksjeklasse, ordinære aksjer. Alle aksjene gir like stemmerettigheter.

Aksjeklasse	Antall	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	30	1 000	30 000
<b>Balanseført aksjekapital</b>			<b>30 000</b>

Foretaket har 1 aksjonær og aksjonæren i selskapet pr. 31.12 var:

Aksjonærinformasjon	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Frost Retail Development AS	30	100,00 %	100 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>30</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100 %</b>

En av selskapets styremedlemmer er indirekte eier av selskapet gjennom sitt eierskap i UNION Real Estate Fund II Holding AS.





## Trondheimsvegen 85 Bolig AS

### Note 10 Gjeld til foretak i samme konsern

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Lån fra Frost Retail Development AS	24 211 336	0
<b>Sum kortsiktig konserngjeld</b>	<b>24 211 336</b>	<b>0</b>

Lånet er renteberegnet pr 31.12.2017, men vil bli gjort opp i første kvartal 2018.

### Note 11 Fortsatt drift

Selskapets egenkapital er tapt, men morselskapet garanterer for fortsatt drift. Styret bekrefter defor, basert på ovennevnte, at årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift og bekrefter at forutsetningen er fortsatt til stede.



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Trondheimsvegen 85 Bolig AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo  
Pb. 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

## Uavhengig revisors beretning

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

www.rsmnorge.no

### Konklusjon

Vi har revidert Trondheimsvegen 85 Bolig AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 59 148. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017, 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 International Standards on Auditing (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 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 med revisjonen 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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

Medlem av Den Norske Revisorforening.

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.



Revisors beretning 2017 for Trondhelmsvegen 85 Bolig AS



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 internkontroll.

- 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. 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, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer 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, 22. mars 2018  
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen  
Statsautorisert revisor