



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 527 419  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TERMA INVEST AS  
Forretningsadresse: Kruttveien 11C  
0585 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: Tor Foss  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2018

### 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, 06.10.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	32 694	38 132
<b>Sum kostnader</b>		<b>32 694</b>	<b>38 132</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-32 694</b>	<b>-38 132</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	6	305 089	513 241
Annen finansinntekt		169 338	1 047 734
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			1 042 495
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>474 427</b>	<b>2 603 470</b>
Annen rentekostnad	3	131 079	135 177
Annen finanskostnad		237 654	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>368 733</b>	<b>135 177</b>
<b>Netto finans</b>		<b>105 694</b>	<b>2 468 292</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>73 000</b>	<b>2 430 161</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	31 818	88 691
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>41 182</b>	<b>2 341 470</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>41 182</b>	<b>2 341 470</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>41 182</b>	<b>2 341 470</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>41 182</b>	<b>2 341 470</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			79 107
Overføringer til/fra annen egenkapital	4	41 182	2 262 363
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>41 182</b>	<b>2 341 470</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	6 000 000	6 000 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	5 568 629	5 392 489
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>11 568 629</b>	<b>11 392 489</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 568 629</b>	<b>11 392 489</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	6	317 625	517 171
<b>Sum fordringer</b>		<b>317 625</b>	<b>517 171</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	5	3 107 840	3 415 340
<b>Sum investeringer</b>		<b>3 107 840</b>	<b>3 415 340</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 784 161	3 750 503
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 784 161</b>	<b>3 750 503</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 209 627</b>	<b>7 683 014</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 778 255</b>	<b>19 075 503</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	3, 4	2 500 000	2 500 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Overkurs	4	2 400 000	2 400 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 900 000</b>	<b>4 900 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	2 303 545	2 262 363
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 303 545</b>	<b>2 262 363</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 203 545</b>	<b>7 162 363</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	76 362	99 603
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>76 362</b>	<b>99 603</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 730 460	1 753 447
Øvrig langsiktig gjeld	3	8 650 709	9 929 071
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 381 169</b>	<b>11 682 518</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 457 530</b>	<b>11 782 120</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	7	55 059	59 382
Annen kortsiktig gjeld	3	62 121	71 638
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>117 180</b>	<b>131 020</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 574 710</b>	<b>11 913 140</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 778 255</b>	<b>19 075 503</b>



BDT VIKEN

Ansvarlige partnere:  
Svein Brataas  
Kjersti Øyslebø Brataas  
Trygve Ploner  
Ole Christian Rasmussen  
Kim Atle Svendsen

Medlem av  
Den Norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Terma Invest AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Terma Invest AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 41 182. Årsregnskapet består av balanse per 31.12.2017, resultatregnskap for regnskapsåret 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 31.12.2017, 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 (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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 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 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.

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

BDT Viken Revisjon AS  
Statsautoriserte revisorer  
Org.nr: 980 995 151 MVA  
revisjon@bdtviken.no  
www.bdtviken.no

KUNNSKAPSHUSET BDT VIKEN

OSLO | TØNSBERG | HORTEN | MOSS | HALDEN





BDT VIKEN

**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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo , 26.06.2018  
BDT Viken Revisjon AS

Svein Brataas  
Statsautorisert revisor





## Resultatregnskap

### Terma Invest AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
Annen driftskostnad	2	32 694	38 132
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>32 694</b>	<b>38 132</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-32 694</b>	<b>-38 132</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	6	305 089	513 241
Annen finansinntekt		169 338	1 047 734
Verdøkning markedsbaserte omløpsmidler		0	1 042 495
Annen rentekostnad	3	131 079	135 177
Annen finanskostnad		237 654	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>105 694</b>	<b>2 468 292</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>73 000</b>	<b>2 430 161</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	31 818	88 691
<b>Ordinært resultat</b>		<b>41 182</b>	<b>2 341 470</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>41 182</b>	<b>2 341 470</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	79 107
Avsatt til annen egenkapital	4	41 182	2 262 363
<b>Sum overføringer</b>		<b>41 182</b>	<b>2 341 470</b>

Terma Invest AS

Org.nr: 986 527 419



## Balanse

### Terma Invest AS

Eiendeler	Note	2017	2016
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	6 000 000	6 000 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	5 568 629	5 392 489
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>11 568 629</b>	<b>11 392 489</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 568 629</b>	<b>11 392 489</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	6	317 625	517 171
<b>Sum fordringer</b>		<b>317 625</b>	<b>517 171</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	5	3 107 840	3 415 340
<b>Sum investeringer</b>		<b>3 107 840</b>	<b>3 415 340</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 784 161	3 750 503
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 209 627</b>	<b>7 683 014</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>17 778 255</b>	<b>19 075 503</b>

Terma Invest AS

Org.nr: 986 527 419



## Balanse

### Terma Invest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 4	2 500 000	2 500 000
Overkurs	4	2 400 000	2 400 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 900 000</b>	<b>4 900 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	2 303 545	2 262 363
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 303 545</b>	<b>2 262 363</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 203 545</b>	<b>7 162 363</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	7	76 362	99 603
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>76 362</b>	<b>99 603</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 730 460	1 753 447
Gjeld til aksjonær	3	8 650 709	9 929 071
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 381 169</b>	<b>11 682 518</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	7	55 059	59 382
Annen kortsiktig gjeld	3	62 121	71 638
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>117 180</b>	<b>131 020</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 574 710</b>	<b>11 913 140</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>17 778 255</b>	<b>19 075 503</b>

Oslo, 03.06.2018  
Styret i Terma Invest AS

Tor Foss  
Styreleder



## Noter

### Terma Invest AS

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

#### 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

#### 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.

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

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2017. Det er ikke utbetalt lønn eller styrehonorar.

#### OTP

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

#### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor er i 2017 kr 19 706. Herav utgjør kr 6 928 honorar for andre tjenester.

#### Note 3 Aksjekapital / Aksjonæropplysninger

Aksjekapitalen i Terma Invest AS pr. 31.12.2017 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære-aksjer	2 500	1 000,00	2 500 000
<b>Sum</b>	<b>2 500</b>	<b>1 000,00</b>	<b>2 500 000</b>

#### Eierstruktur

Aksjonærer pr. 31.12.2017 var:

	Ordinære	Verv
Tor Foss	2 500	Styreleder
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>2 500</b>	

Det er ytet lån fra aksjonær til selskap på kr 8 712 830. Kostnadsførte renter på lånet er i 2017 kr 62 121. Rentesats har for 2017 vært tilsvarende skjermingsrenten.

Terma Invest AS

Org.nr:986 527 419



## Noter

### Terma Invest AS

#### Note 4 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
EK 01.01.	2 500 000	2 400 000	2 262 363	7 162 363
Årets resultat			41 182	41 182
<b>Egenkap. 31.12.</b>	<b>2 500 000</b>	<b>2 400 000</b>	<b>2 303 545</b>	<b>7 203 545</b>

#### Note 5 Aksjetabell

	Aksjer/ Andeler	Anskaffelse kost	Balansført verdi
ANLEGGSMIDLER			
Petori Invest AS	1 500	6 000 000	6 000 000

#### OMLØPSMIDLER

Aksjer	Antall	Anskaffelse kost	Balansført verdi
North Bridge Nordic Property AS	28 223	2 089 348	1 128 920
NBNP2	28 223	0	1 128 920
Norsk Handelseiendom	0	0	0
Prime Office Germany AS	100	1 516 000	850 000
<b>Sum</b>		<b>3 605 348</b>	<b>3 107 840</b>

Terma Invest AS har en 50 % eierandel i Petori Invest AS. Petori Invest AS har et regnskapsmessig underskudd for 2017 på kr 171 429. Bokført egenkapital pr. 31.12.2017 er kr 2 811 466.

#### Note 6 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2017	2016
Lån til Petori Invest AS	5 568 629	5 392 489

Inntektsførte renter for 2017 er kr 288 164.

Terma Invest AS

Org.nr:986 527 419



## Noter

### Terma Invest AS

#### Note 7 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	55 059	59 382
Endring i utsatt skatt	-23 241	29 309
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>31 818</b>	<b>88 691</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	73 000	2 430 161
Permanente forskjeller	73 409	-2 058 797
Endring i midlertidige forskjeller	83 003	103 753
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-237 589
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>229 413</b>	<b>237 527</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	55 059	59 382
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>55 059</b>	<b>59 382</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>
Gevinst – og tapskonto	332 008	415 011	83 003
<b>Sum</b>	<b>332 008</b>	<b>415 011</b>	<b>83 003</b>
<b>Utsatt skatt (23 % / 24 %)</b>	<b>76 362</b>	<b>99 603</b>	<b>23 241</b>

Terma Invest AS

Org.nr:986 527 419