



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 527 419
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TERMA INVEST AS
Forretningsadresse: Kruttveien 11C
0585 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: 25.06.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 29.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	61 296	27 574
Sum kostnader		61 296	27 574
Driftsresultat		-61 296	-27 574
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	6	331 254	307 132
Annen finansinntekt		3 750	
Sum finansinntekter		335 004	307 132
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		156 715	2 250 219
Annen rentekostnad	3	130 258	142 410
Sum finanskostnader		286 973	2 392 629
Netto finans		48 030	-2 085 498
Ordinært resultat før skattekostnad		-13 265	-2 113 072
Skattekostnad på ordinært resultat	7	31 559	28 888
Ordinært resultat etter skattekostnad		-44 824	-2 141 960
Årsresultat		-44 824	-2 141 960
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-44 824	-2 141 960
Totalresultat		-44 824	-2 141 960
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital	4	-44 824	-2 141 960
Sum overføringer og disponeringer		-44 824	-2 141 960



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	6 000 000	6 000 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	5 890 521	7 151 793
Sum finansielle anleggsmidler		11 890 521	13 151 793
Sum anleggsmidler		11 890 521	13 151 793
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	313 333	335 210
Sum fordringer		313 333	335 210
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	5	630 906	787 621
Sum investeringer		630 906	787 621
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		124 935	997 329
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		124 935	997 329
Sum omløpsmidler		1 069 174	2 120 160
SUM EIENDELER		12 959 695	15 271 952
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	2 500 000	2 500 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Overkurs	4	2 400 000	2 400 000
Sum innskutt egenkapital		4 900 000	4 900 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	116 761	161 585
Sum opptjent egenkapital		116 761	161 585
Sum egenkapital		5 016 761	5 061 585
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	46 747	58 434
Sum avsetninger for forpliktelser		46 747	58 434
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			1 313 080
Gjeld til aksjonær	3	7 686 533	8 712 830
Sum annen langsiktig gjeld		7 686 533	10 025 910
Sum langsiktig gjeld		7 733 279	10 084 343
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	7	90 062	46 816
Annen kortsiktig gjeld	3	119 593	79 208
Sum kortsiktig gjeld		209 655	126 024
Sum gjeld		7 942 934	10 210 367
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 959 695	15 271 952



Ansvarlige partnere:
Svein Brataas
Per Edwin Engen
Ole Christian Rasmussen

Til generalforsamlingen i Terma Invest AS

Medlem av
Den Norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Terma Invest AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 44 824. Årsregnskapet består av balanse per 31.12.2019, 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 31.12.2019, 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. Betyggende 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.

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

KUNNSKAPSHUSET BDT VIKEN

NYMØS | HALDEN





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

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, 25.06.2020
BDT Viken Revisjon AS

Per Edwin Engen
Statsautorisert revisor



Resultatregnskap

Terma Invest AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Annen driftskostnad	2	61 296	27 574
Sum driftskostnader		61 296	27 574
Driftsresultat		-61 296	-27 574
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	6	331 254	307 132
Annen finansinntekt		3 750	0
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		156 715	2 250 219
Annen rentekostnad	3	130 258	142 410
Resultat av finansposter		48 030	-2 085 498
Ordinært resultat før skattekostnad		-13 265	-2 113 072
Skattekostnad på ordinært resultat	7	31 559	28 888
Ordinært resultat		-44 824	-2 141 960
Arsresultat		-44 824	-2 141 960
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital	4	-44 824	-2 141 960
Sum overføringer		-44 824	-2 141 960



Balanse

Terma Invest AS

Eiendeler	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	6 000 000	6 000 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	5 890 521	7 151 793
Sum finansielle anleggsmidler		11 890 521	13 151 793
Sum anleggsmidler		11 890 521	13 151 793
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	313 333	335 210
Sum fordringer		313 333	335 210
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	5	630 906	787 621
Sum investeringer		630 906	787 621
Bankinnskudd, kontanter o.l.		124 935	997 329
Sum omløpsmidler		1 069 174	2 120 160
Sum eiendeler		12 959 695	15 271 952



Balanse

Terma Invest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	2 500 000	2 500 000
Overkurs	4	2 400 000	2 400 000
Sum innskutt egenkapital		4 900 000	4 900 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	116 761	161 585
Sum opptjent egenkapital		116 761	161 585
Sum egenkapital		5 016 761	5 061 585
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	46 747	58 434
Sum avsetning for forpliktelser		46 747	58 434
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	1 313 080
Gjeld til aksjonær	3	7 686 533	8 712 830
Sum annen langsiktig gjeld		7 686 533	10 025 910
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	7	90 062	46 816
Annen kortsiktig gjeld	3	119 593	79 208
Sum kortsiktig gjeld		209 655	126 024
Sum gjeld		7 942 934	10 210 367
Sum egenkapital og gjeld		12 959 695	15 271 952

Oslo, 23.06.2020
Styret i Terma Invest AS

Tor Foss

Tor Foss
Styreleder/daglig leder



Noter

Terma Invest AS

Note 1 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 22 % 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 2019. Det er ikke utbetalt lønn eller styrehonorar.

OTP

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

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor er i 2019 kr 15 206. Herav utgjør kr 7 750 honorar for andre tjenester.

Note 3 Aksjekapital / Aksjonæropplysninger

Aksjekapitalen i Terma Invest AS pr. 31.12.2019 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære-aksjer	2 500	1 000,00	2 500 000
Sum	2 500	1 000,00	2 500 000

Eierstruktur

Aksjonærer pr. 31.12.2019 var:

	Ordinære	Verv
Tor Foss	2 500	Styreleder
Totalt antall aksjer	2 500	

Det er ytet lån fra aksjonær til selskap på kr 7 806 126. Kostnadsførte renter på lånet er i 2019 kr 119 593. Rentesats har for 2019 vært tilsvarende skjermingsrenten.



Noter

Terma Invest AS

Note 4 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
EK 01.01.	2 500 000	2 400 000	161 585	5 061 585
Årets resultat			-44 824	-44 824
Egenkap. 31.12.	2 500 000	2 400 000	116 761	5 016 761

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	282 230
NBNP2	28 223	0	338 676
Prime Office Germany AS	100	1 446 000	10 000
Sum		3 535 348	630 906

Terma Invest AS har en 50 % eierandel i Petori Invest AS. Petori Invest AS har et regnskapsmessig underskudd for 2019 på kr 403 786. Bokført egenkapital pr. 31.12.2019 er kr 2 209 424 .

Note 6 Fordringer med forfall senere enn ett år

Lån til Petori Invest AS	2019 5 890 521	2018 7 151 793
--------------------------	--------------------------	--------------------------

Inntektsførte renter for 2019 er kr 329 690.



Noter

Terma Invest AS

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	43 246	46 816
Endring i utsatt skatt	-11 687	-17 928
Skattekostnad ordinært resultat	31 559	28 888
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-13 265	-2 113 072
Permanente forskjeller	156 715	2 250 219
Endring i midlertidige forskjeller	53 122	66 402
Skattepliktig inntekt	196 572	203 549
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	90 062	46 816
Sum betalbar skatt i balansen	90 062	46 816

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

	2019	2018	Endring
Gevinst – og tapskonto	212 484	265 606	53 122
Sum	212 484	265 606	53 122
Utsatt skatt (22 %)	46 746	58 433	11 687