



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: 22.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 13.08.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	27 574	32 694
Sum kostnader		27 574	32 694
Driftsresultat		-27 574	-32 694
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	6	307 132	305 089
Annen finansinntekt			169 338
Sum finansinntekter		307 132	474 427
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig ver		2 250 219	
Annen rentekostnad	3	142 410	131 079
Annen finanskostnad			237 654
Sum finanskostnader		2 392 629	368 733
Netto finans		-2 085 498	105 694
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 113 072	73 000
Skattekostnad på ordinært resultat	7	28 888	31 818
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 141 960	41 182
Årsresultat		-2 141 960	41 182
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 141 960	41 182
Totalresultat		-2 141 960	41 182
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	4	-2 141 960	41 182
Sum overføringer og disponeringer		-2 141 960	41 182



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
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	7 151 793	5 568 629
Sum finansielle anleggsmidler		13 151 793	11 568 629
Sum anleggsmidler		13 151 793	11 568 629
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	6	335 210	317 625
Sum fordringer		335 210	317 625
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	5	787 621	3 107 840
Sum investeringer		787 621	3 107 840
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		997 329	2 784 161
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		997 329	2 784 161
Sum omløpsmidler		2 120 160	6 209 627
SUM EIENDELER		15 271 952	17 778 255
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3, 4	2 500 000	2 500 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Overkurs	4	2 400 000	2 400 000
Sum innskutt egenkapital		4 900 000	4 900 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	161 585	2 303 545
Sum opptjent egenkapital		161 585	2 303 545
Sum egenkapital		5 061 585	7 203 545
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	58 434	76 362
Sum avsetninger for forpliktelser		58 434	76 362
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 313 080	1 730 460
Øvrig langsiktig gjeld	3	8 712 830	8 650 709
Sum annen langsiktig gjeld		10 025 910	10 381 169
Sum langsiktig gjeld		10 084 343	10 457 530
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	7	46 816	55 059
Annen kortsiktig gjeld	3	79 208	62 121
Sum kortsiktig gjeld		126 024	117 180
Sum gjeld		10 210 367	10 574 710
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 271 952	17 778 255



Til generalforsamlingen i Terma Invest AS

Ansvarige partnere:
Svein Brataas
Kjersti Øyslebø Brataas
Trygve Plener
Ole Christian Rasmussen

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 2 141 960. Årsregnskapet består av balanse per 31.12.2018, 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31.12.2018, 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 rettvisende 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 avviklet.

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
OSLO | TØNSBERG | HORTEN | MOSS | 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 bokføringsikk i Norge.

Oslo , 22.05.2019
BDT Viken Revisjon AS

Svein Brataas
Statsautorisert revisor





Resultatregnskap

Terma Invest AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
Annen driftskostnad	2	27 574	32 694
Sum driftskostnader		27 574	32 694
Driftsresultat		-27 574	-32 694
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	6	307 132	305 089
Annen finansinntekt		0	169 338
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		2 250 219	0
Annen rentekostnad	3	142 410	131 079
Annen finanskostnad		0	237 654
Resultat av finansposter		-2 085 498	105 694
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 113 072	73 000
Skattekostnad på ordinært resultat	7	28 888	31 818
Ordinært resultat		-2 141 960	41 182
Arsresultat		-2 141 960	41 182
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	41 182
Overført fra annen egenkapital	4	-2 141 960	0
Sum overføringer		-2 141 960	41 182



Balanse

Terma Invest AS

Eiendeler	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	6 000 000	6 000 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	7 151 793	5 568 629
Sum finansielle anleggsmidler		13 151 793	11 568 629
Sum anleggsmidler		13 151 793	11 568 629
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	6	335 210	317 625
Sum fordringer		335 210	317 625
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	5	787 621	3 107 840
Sum investeringer		787 621	3 107 840
Bankinnskudd, kontanter o.l.		997 329	2 784 161
Sum omløpsmidler		2 120 160	6 209 627
Sum eiendeler		15 271 952	17 778 255



Balanse

Terma Invest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
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	161 585	2 303 545
Sum opptjent egenkapital		161 585	2 303 545
Sum egenkapital		5 061 585	7 203 545
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	58 434	76 362
Sum avsetning for forpliktelser		58 434	76 362
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 313 080	1 730 460
Gjeld til aksjonær	3	8 712 830	8 650 709
Sum annen langsiktig gjeld		10 025 910	10 381 169
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	7	46 816	55 059
Annen kortsiktig gjeld	3	79 208	62 121
Sum kortsiktig gjeld		126 024	117 180
Sum gjeld		10 210 367	10 574 710
Sum egenkapital og gjeld		15 271 952	17 778 255

Oslo, 19.05.2019
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 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 2018. 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 2018 kr 13 469. Herav utgjør kr 6 806 honorar for andre tjenester.

Note 3 Aksjekapital / Aksjonæropplysninger

Aksjekapitalen i Terma Invest AS pr. 31.12.2018 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. 31.12.2018 var:

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

Det er ytet lån fra aksjonær til selskap på kr 8 792 038. Kostnadsførte renter på lånet er i 2018 kr 79 208. Rentesats har for 2018 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	2 303 545	7 203 545
Årets resultat			-2 141 960	-2 141 960
Egenkap. 31.12.	2 500 000	2 400 000	161 585	5 061 585

Note 5 Aksjetabell

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

OMLØPSMIDLER

Aksjer	Antall	Anskaffelse kost	Balanseført verdi
North Bridge Nordic Property AS	28 223	2 089 348	423 345
NBNP2	28 223	0	338 676
Prime Office Germany AS	100	1 446 000	25 600
Sum		3 535 348	787 621

Terma Invest AS har en 50 % eierandel i Petori Invest AS. Petori Invest AS har et regnskapsmessig underskudd for 2018 på kr 198 256. Bokført egenkapital pr. 31.12.2018 er kr 2 613 209.

Note 6 Fordringer med forfall senere enn ett år

	2018	2017
Lån til Petori Invest AS	7 151 793	5 568 629

Inntektsførte renter for 2018 er kr 293 249.



Noter

Terma Invest AS

Note 7 Skatt

Arets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	46 816	55 059
Endring i utsatt skatt	-17 928	-23 241
Skattekostnad ordinært resultat	28 888	31 818
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-2 113 072	73 000
Permanente forskjeller	2 250 219	73 409
Endring i midlertidige forskjeller	66 402	83 003
Skattepliktig inntekt	203 549	229 413
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	46 816	55 059
Sum betalbar skatt i balansen	46 816	55 059

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

	2018	2017	Endring
Gevinst – og tapskonto	265 606	332 008	66 402
Sum	265 606	332 008	66 402
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	58 433	76 362	17 929