



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 641 378
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TERNINGEN EIENDOMSHOLDING AS
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Arctic Real Estate Management AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		195 329	987 880
Sum kostnader		195 329	987 880
Driftsresultat		-195 329	-987 880
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 362	
Sum finansinntekter		23 362	
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		48 921 041	
Annen rentekostnad		18 083 500	14 316 104
Annen finanskostnad			9 181 989
Sum finanskostnader		67 004 541	23 498 093
Netto finans		-66 981 179	-23 498 093
Ordinært resultat før skattekostnad		-67 176 508	-24 485 973
Skattekostnad på resultat	1		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-67 176 508	-24 485 973
Årsresultat		-67 176 508	-24 485 973
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-67 176 508	-24 485 973
Totalresultat		-67 176 508	-24 485 973
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs	2	-67 176 394	
Overført fra annen egenkapital	2	-114	-24 485 973
Sum overføringer og disponeringer		-67 176 508	-24 485 973



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	788 784 573	885 205 614
Sum finansielle anleggsmidler		788 784 573	885 205 614
Sum anleggsmidler		788 784 573	885 205 614
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		123 139	129 631
Sum fordringer		123 139	129 631
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		229 922	1 678 896
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		229 922	1 678 896
Sum omløpsmidler		353 060	1 808 527
SUM EIENDELER		789 137 633	887 014 141
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	1 000 000	1 000 000
Overkurs	2	175 137 633	273 014 027
Sum innskutt egenkapital		176 137 633	274 014 027
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen egenkapital	2		114
Sum opptjent egenkapital			114
Sum egenkapital	2	176 137 633	274 014 141
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	4	613 000 000	613 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Sum annen langsiktig gjeld		613 000 000	613 000 000
Sum langsiktig gjeld		613 000 000	613 000 000
Sum gjeld		613 000 000	613 000 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		789 137 633	887 014 141



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 360643

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 641 378
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TERNINGEN EIENDOMSHOLDING AS
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Arctic Real Estate Management AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 22.04.2023



Organisasjonsnr: 923 641 378
TERNINGEN EIENDOMSHOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad		195 329	987 880
Sum kostnader		195 329	987 880
Driftsresultat		-195 329	-987 880
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 362	
Sum finansinntekter		23 362	
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		48 921 041	
Annen rentekostnad		18 083 500	14 316 104
Annen finanskostnad			9 181 989
Sum finanskostnader		67 004 541	23 498 093
Netto finans		-66 981 179	-23 498 093
Ordinært resultat før skattekostnad		-67 176 508	-24 485 973
Skattekostnad på resultat	1		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-67 176 508	-24 485 973
Årsresultat		-67 176 508	-24 485 973
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-67 176 508	-24 485 973
Totalresultat		-67 176 508	-24 485 973
Overføringer og disponeringer			
Overført fra overkurs	2	-67 176 394	
Overført fra annen egenkapital	2	-114	-24 485 973
Sum overføringer og disponeringer		-67 176 508	-24 485 973



Organisasjonsnr: 923 641 378
TERNINGEN EIENDOMSHOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 1

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3 788 784 573 885 205 614

Sum finansielle anleggsmidler 788 784 573 885 205 614

Sum anleggsmidler 788 784 573 885 205 614

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer 123 139 129 631

Sum fordringer 123 139 129 631

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 229 922 1 678 896

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 229 922 1 678 896

Sum omløpsmidler 353 060 1 808 527

SUM EIENDELER 789 137 633 887 014 141

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 2 1 000 000 1 000 000

Overkurs 2 175 137 633 273 014 027

Sum innskutt egenkapital 176 137 633 274 014 027

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 2 114

Sum opptjent egenkapital 114

Sum egenkapital 2 176 137 633 274 014 141

Gjeld

Langsiktig gjeld



Utsatt skatt	1		
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	4	613 000 000	613 000 000
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4		
Sum annen langsiktig gjeld		613 000 000	613 000 000
Sum langsiktig gjeld		613 000 000	613 000 000
Sum gjeld		613 000 000	613 000 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		789 137 633	887 014 141



Organisasjonsnr: 923 641 378
TERNINGEN EIENDOMSHOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
5

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Terningen Eiendomsholding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Terningen Eiendomsholding AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Oslo, 16. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2023-03-17 09:28

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



 BankID Signing
Hans Petter Moe
2023-03-16

 BankID Signing
Tor Henry Hansen
2023-03-16

 BankID Signing
Magnus Johan Kjeldsen
2023-03-16

Årsregnskap 2022

Terningen Eiendomsholding AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 923 641 378



Resultatregnskap

Terningen Eiendomsholding AS

 BankID Signing
Hans Petter Moe
2023-03-16
 BankID Signing
Tor Henry Hansen
2023-03-16
 BankID Signing
Magnus Johan Kjeldsen
2023-03-16

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftskostnad		195 329	987 880
Sum driftskostnader		195 329	987 880
Driftsresultat		-195 329	-987 880
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 362	0
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		48 921 041	0
Annen rentekostnad		18 083 500	14 316 104
Annen finanskostnad		0	9 181 989
Resultat av finansposter		-66 981 179	-23 498 093
Resultat før skattekostnad		-67 176 508	-24 485 973
Skattekostnad på resultat	1	0	0
Resultat		-67 176 508	-24 485 973
Årsresultat		-67 176 508	-24 485 973
Overføringer			
Overført fra overkurs	2	67 176 394	0
Overført fra annen egenkapital	2	114	24 485 973
Sum overføringer		-67 176 508	-24 485 973



 BankID Signing
Hans Petter Moe
2023-03-16
 BankID Signing
Tor Henry Hansen
2023-03-16
 BankID Signing
Magnus Johan Kjeldsen
2023-03-16

Balanse

Terningen Eiendomsholding AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	788 784 573	885 205 614
Sum finansielle anleggsmidler		788 784 573	885 205 614
Sum anleggsmidler		788 784 573	885 205 614
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		123 139	129 631
Sum fordringer		123 139	129 631
Bankinnskudd, kontanter o.l.		229 922	1 678 896
Sum omløpsmidler		353 060	1 808 527
Sum eiendeler		789 137 633	887 014 141

Terningen Eiendomsholding AS

Side 3



 BankID Signing
Hans Petter Moe
2023-03-16

 BankID Signing
Tor Henry Hansen
2023-03-16

 BankID Signing
Magnus Johan Kjeldsen
2023-03-16

Balanse

Terningen Eiendomsholding AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	1 000 000	1 000 000
Overkurs	2	175 137 633	273 014 027
Sum innskutt egenkapital		176 137 633	274 014 027
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	0	114
Sum opptjent egenkapital		0	114
Sum egenkapital	2	176 137 633	274 014 141
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	4	613 000 000	613 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		613 000 000	613 000 000
Sum gjeld		613 000 000	613 000 000
Sum egenkapital og gjeld		789 137 633	887 014 141

Oslo, 16.03.2023

Styret i Terningen Eiendomsholding AS

Tor Henry Hansen
styreleder

Hans Petter Moe
styremedlem

Magnus Johan Kjeldsen
styremedlem



Terningen Eiendomsholding AS

Generell informasjon og regnskapsprinsipper

Periodens regnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder regnskapstall fra 01.01.2022 frem til 31.12.2022.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det foretas nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at dette kan bli nyttegjort. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Inntekter og -kostnader

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte og konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet.

Gevinster ved salg av aksjer resultatføres på det tidspunkt risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet). Dersom det er usikkerhet om det samlede vederlagets endelige størrelse inntektsføres gevinsten med det beløp som anses mest sannsynlig.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.





Note 1 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på	2022	2021
Betalbar skatt - skatteeffekt konsernbidrag	0	0
Endring i utsatt skatt	0	0
Sum skattekostnad (inntekt)	0	0

Beregning av årets skattegrunnlag	2022	2021
Resultat før skattekostnad	-67 176 508	-24 485 973
Permanente forskjeller	48 921 041	0
Grunnlag for årets skattekostnad	-18 255 467	-24 485 973
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Beregnet alminnelig inntekt	-18 255 467	-24 485 973
Benyttet fremførbart underskudd	0	-45
Beregnet grunnlag for betalbar skatt	-18 255 467	-24 486 018

Oversikt over Midlertidige forskjeller:	Endring	2022	2021
Underskudd til fremføring	-18 255 467	-42 746 896	-24 491 429
Sum midlertidige forskjeller	-18 255 467	-42 746 896	-24 491 429
Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt	18 255 467	42 746 896	24 491 429
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	0	0	0
Utsatt skatt 22%	0	0	0

Note 2 - Egenkapital

Egenkapital pr 31.12.2021	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01	1 000 000	273 014 027	114	274 014 141
Tilleggsutbytte*		-30 700 000		-30 700 000
Årets resultat		-67 176 394	-114	-67 176 508
Sum egenkapital 31.12.2022	1 000 000	175 137 633	0	176 137 633

*Tilleggsutbytte gjelder tilbakebetaling av innbetalt kapital etter skatteloven § 10-11 (2) 2

Note 3 - Datterselskap

Selskap	Eierandel	Årsresultat	Egenkapital	Bokført verdi
Terningen Eiendom AS	100%	19 122 996	577 160 653	788 784 573

Verdien av aksjer er nedskrevet med kr 48 921 041 pr 31.12.2022 som følge av fall i markedsverdi på eiendommen.

Selskapet har forretningskontor i Oslo Kommune.


Konsernregnskap er ikke utarbeidet da unntaksregel for små foretak kommer til anvendelse.




Note 4 - Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld	31.12.2022	
Obligasjonslån	613 000 000	613 000 000
Sum fordringer	613 000 000	613 000 000

 BankID Signing
Hans Petter Moe
2023-03-16

 BankID Signing
Tor Henry Hansen
2023-03-16

 BankID Signing
Magnus Johan Kjeldsen
2023-03-16

Selskapet trakk den 16.03.2021 opp et obligasjonslån på NOK 613 000 000. Lånet har en løpetid på 4,3 år med en årlig kupong på 2,95 %. Eiendommene og aksjene i lånetager og datterselskap er stilt som sikkerhet for obligasjonslånet.

Note 5 - Årsverk og sikkerhetsstillelser

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.