



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 641 432
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TERNINGEN INVEST AS
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 29.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 25.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	5		
Annen driftskostnad		1 058 172	
Sum kostnader		1 058 172	
Driftsresultat		-1 058 172	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			45
Annen finansinntekt		1 943 137	
Sum finansinntekter		1 943 137	45
Netto finans		1 943 137	45
Ordinært resultat før skattekostnad		884 965	45
Skattekostnad på ordinært resultat	1		
Ordinært resultat etter skattekostnad		884 965	45
Årsresultat		884 965	45
Årsresultat etter minoritetsinteresser		884 965	45
Totalresultat		884 965	45
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	2	884 965	45
Overført fra annen egenkapital	2		
Sum overføringer og disponeringer		884 965	45



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	382 785 399	
Lån til foretak i samme konsern	4		
Sum finansielle anleggsmidler		382 785 399	
Sum anleggsmidler		382 785 399	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		11 806	
Konsernfordringer	4	1 943 137	
Sum fordringer		1 954 943	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 787 924	33 544
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 787 924	33 544
Sum omløpsmidler		3 742 867	33 544
SUM EIENDELER		386 528 266	33 544
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	1 000 000	30 000
Overkurs	2	384 643 187	3 430
Sum innskutt egenkapital		385 643 187	33 430



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	885 079	114
Sum opptjent egenkapital		885 079	114
Sum egenkapital	2	386 528 266	33 544
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	1		
Kortsiktig konserngjeld	4		
Sum gjeld		0	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		386 528 266	33 544



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 204921

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 641 432
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TERNINGEN INVEST AS
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 29.03.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 04.05.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 923 641 432
TERNINGEN INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	5		
Annen driftskostnad		1 058 172	
Sum kostnader		1 058 172	
Driftsresultat		-1 058 172	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			45
Annen finansinntekt		1 943 137	
Sum finansinntekter		1 943 137	45
Netto finans		1 943 137	45
Ordinært resultat før skattekostnad		884 965	45
Skattekostnad på ordinært resultat	1		
Ordinært resultat etter skattekostnad		884 965	45
Årsresultat		884 965	45
Årsresultat etter minoritetsinteresser		884 965	45
Totalresultat		884 965	45
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	2	884 965	45
Overført fra annen egenkapital	2		
Sum overføringer og disponeringer		884 965	45



Organisasjonsnr: 923 641 432
TERNINGEN INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	382 785 399	
Lån til foretak i samme konsern	4		
Sum finansielle anleggsmidler		382 785 399	
Sum anleggsmidler		382 785 399	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		11 806	
Konsernfordringer	4	1 943 137	
Sum fordringer		1 954 943	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 787 924	33 544
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 787 924	33 544
Sum omløpsmidler		3 742 867	33 544
SUM EIENDELER		386 528 266	33 544
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	1 000 000	30 000
Overkurs	2	384 643 187	3 430
Sum innskutt egenkapital		385 643 187	33 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	885 079	114
Sum opptjent egenkapital		885 079	114
Sum egenkapital	2	386 528 266	33 544



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	1		
Kortsiktig konserngjeld	4		
Sum gjeld		0	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		386 528 266	33 544



Organisasjonsnr: 923 641 432
TERNINGEN INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Til generalforsamlingen i Terningen Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Terningen Invest AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 internt 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 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.

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 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2022-03-16 13:48


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.



 Legally signed by
Tor Henry Hansen
2022-03-17

 Legally signed by
Magnus Johan Kjeldsen
2022-03-17

 Legally signed by
Hans Petter Moe
2022-03-17

Årsregnskap 2021 Terningen Invest AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 923 641 432



Resultatregnskap

Terningen Invest AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftskostnad		1,058,172	0
Sum driftskostnader		1,058,172	0
Driftsresultat		-1,058,172	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	45
Annen finansinntekt		1,943,137	0
Resultat av finansposter		1,943,137	45
Ordinært resultat før skattekostnad		884,965	45
Skattekostnad på ordinært resultat	1	0	0
Ordinært resultat		884,965	45
Årsresultat		884,965	45
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	2	884,965	45
Sum overføringer		884,965	45



Balanse

Terningen Invest AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	382,785,399	0
Sum finansielle anleggsmidler		382,785,399	0
Sum anleggsmidler		382,785,399	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		11,806	0
Konsernfordringer	4	1,943,137	0
Sum fordringer		1,954,943	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1,787,924	33,544
Sum omløpsmidler		3,742,867	33,544
Sum eiendeler		386,528,266	33,544



Balanse

Terningen Invest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2	1,000,000	30,000
Overkurs	2	384,643,187	3,430
Sum innskutt egenkapital		385,643,187	33,430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	885,079	114
Sum opptjent egenkapital		885,079	114
Sum egenkapital	2	386,528,266	33,544
Sum egenkapital og gjeld		386,528,266	33,544

Oslo, 16.03.2022

Styret i Terningen Invest AS

Tor Henry Hansen
styreleder

Hans Petter Moe
styremedlem

Magnus Johan Kjeldsen
styremedlem



Terningen Invest AS

2021

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 01.01.2021 frem til 31.12.2021.

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 frømføring 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 nyttegjørt. 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	2021	2020
Betalbar skatt - skatteeffekt konsernbidrag	0	0
Endring i utsatt skatt	0	0
Sum skattekostnad (inntekt)	0	0

Beregning av årets skattegrunnlag	2021	2020
Resultat før skattekostnad	884,965	45
Permanente forskjeller/emisjonskostnader	-12,070,400	0
Permanente forskjeller/inntektsført konsernbidrag	-1,943,137	
Grunnlag for årets skattekostnad	-13,128,572	45
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Beregnet alminnelig inntekt	-13,128,572	45
Benyttet fremførbart underskudd	0	45
Mottatt konsernbidrag	1,943,137	
Avgitt konsernbidrag	0	0
Beregnet grunnlag for betalbar skatt	-11,185,435	0

Oversikt over Midlertidige forskjeller:	Endring	2021	2020
Underskudd til fremføring	0	-11,190,891	-5,456
Sum midlertidige forskjeller	-11,185,435	-11,190,891	-5,456
Forskjeller som ikke inngår i beregningen av utsatt skatt	11,185,435	11,190,891	5 456
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	30,000	3,430	114	33,544
Kapitalnetsettelse	-30 000	-3 430		-33,430
Kapitalforhøyelse	1 000 000	384 643 187		385,643,187
Årets resultat			884,965	884,965
Sum egenkapital 31.12.2021	1,000,000	384,643,187	885,079	386,528,266

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



Note 3 - Datterselskap

Selskap	Eierandel	Årsresultat	Egenkapital	Bokført verdi
Terningen Eiendomsholding AS	100%	-24,485,973	274,014,141	298,500,000
Elverum Eiendomsinvest AS	100%	0	60,017,649	84,285,399

Selskapet har forretningskontor i Oslo Kommune.
Konsernregnskap er ikke utarbeidet da unntaksregel for små foretak kommer til anvendelse.

Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende med selskap i samme konsern	31.12.2021	31.12.2020
Fordringer		
Terningen Arena Næringsbygg AS - konsernbidrag	1,943,137	0
Sum fordringer	1,943,137	0

Pr. 31.12.2021 inngår selskapet i et konsern med Terningen Eiendomsholding AS, Terningen Eiendom AS, Elverum Eiendomsinvest AS, Elverum Eiendomsholding AS og Terningen Arena Næringsbygg AS. Mellomværende mellom konsernselskapene renteberegnes med samme rente som lån eksterne lån og har pr. 31.12 blitt renteberegnet med 2.95 %. Mellomværende av høyst kortsiktig karakter renteberegnes ikke.

Note 5 - Lønn og honorarer

Selskapet har ingen ansatte. Det er utbetalt 0 kr i styregodtgjørelse i 2021. Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.

Note 6 - AIF forhold

	2021
Samlet godtgjørelse til forvalterens ansatte	1,100,531
Samlet godtgjørelse til forvalterens ledende ansatte	742,576

Det har ikke vært vesentlige endringer i fondets 4-2 dokument, jf. AIF-loven §4-2.