



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 972 411 957
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TERASSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Bygg B
Myrens verksted 1A
0473 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: John Arne Grøslund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

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, 29.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		159 108	144 157
Sum inntekter		159 108	144 157
Kostnader			
Lønnskostnad	7	619	619
Annen driftskostnad		95 271	74 860
Sum kostnader		95 890	75 479
Driftsresultat		63 218	68 678
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 324	19 686
Annen finansinntekt		486 875	300 134
Sum finansinntekter		497 199	319 820
Netto finans		497 199	319 820
Ordinært resultat før skattekostnad		560 417	388 498
Skattekostnad på ordinært resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		560 417	388 498
Skattekostnad	3		
Årsresultat		560 417	388 498
Årsresultat etter minoritetsinteresser		560 417	388 498
Totalresultat		560 417	388 498
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		500 000	610 000
Avsatt til annen egenkapital		60 417	
Overført fra annen egenkapital			-221 502
Sum overføringer og disponeringer		560 417	388 498



Balanse

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom 1 3 901 222 3 901 222

Sum varige driftsmidler 3 901 222 3 901 222

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler 2 4 126 832 4 131 623

Obligasjoner og andre fordringer 4 552 867 797 019

Sum finansielle anleggsmidler 4 679 699 4 928 642

Sum anleggsmidler 8 580 921 8 829 864

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.l. 1 096 326 784 399

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 096 326 784 399

Sum omløpsmidler 1 096 326 784 399

SUM EIENDELER 9 677 247 9 614 263

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 100 000 100 000

Overkurs 677 904 677 904

Sum innskutt egenkapital 777 904 777 904

Opptjent egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen egenkapital		8 395 546	8 335 129
Sum opptjent egenkapital		8 395 546	8 335 129
Sum egenkapital	5, 6	9 173 450	9 113 033
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 165	598
Betalbar skatt	3		
Skattetrekk og andre trekk		619	619
Utbytte		500 000	500 000
Annen kortsiktig gjeld		13	13
Sum kortsiktig gjeld		503 797	501 230
Sum gjeld		503 797	501 230
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 677 247	9 614 263



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 288028

Enheten

Organisasjonsnummer: 972 411 957
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TERASSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Bygg B
Sandakerveien 24C
0473 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: John Arne Grøsland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

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, 30.05.2022

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: 972 411 957
TERASSEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		159 108	144 157
Sum inntekter		159 108	144 157
Kostnader			
Lønnskostnad	7	619	619
Annen driftskostnad		95 271	74 860
Sum kostnader		95 890	75 479
Driftsresultat		63 218	68 678
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 324	19 686
Annen finansinntekt		486 875	300 134
Sum finansinntekter		497 199	319 820
Netto finans		497 199	319 820
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	560 417	388 498
Ordinært resultat etter skattekostnad		560 417	388 498
Skattekostnad	3	560 417	388 498
Årsresultat		560 417	388 498
Årsresultat etter minoritetsinteresser		560 417	388 498
Totalresultat		560 417	388 498
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		500 000	610 000
Avsatt til annen egenkapital		60 417	
Overført fra annen egenkapital			-221 502
Sum overføringer og disponeringer		560 417	388 498



Organisasjonsnr: 972 411 957
TERASSEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom

1

3 901 222

3 901 222

Sum varige driftsmidler

3 901 222

3 901 222

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og
andeler

2

4 126 832

4 131 623

Obligasjoner og andre
fordringer

4

552 867

797 019

Sum finansielle
anleggsmidler

4 679 699

4 928 642

Sum anleggsmidler

8 580 921

8 829 864

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l.

1 096 326

784 399

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

1 096 326

784 399

Sum omløpsmidler

1 096 326

784 399

SUM EIENDELER

9 677 247

9 614 263

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

100 000

100 000

Overkurs

677 904

677 904

Sum innskutt egenkapital

777 904

777 904

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

8 395 546

8 335 129

Sum opptjent egenkapital

8 395 546

8 335 129

Sum egenkapital

5, 6

9 173 450

9 113 033



Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	3	
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	4	
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	3 165	598
Betalbar skatt	3	
Skattetrekk og andre trekk	619	619
Utbytte	500 000	500 000
Annen kortsiktig gjeld	13	13
Sum kortsiktig gjeld	503 797	501 230
Sum gjeld	503 797	501 230
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 677 247	9 614 263



Organisasjonsnr: 972 411 957
TERASSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

0

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



Resultatregnskap			
Terassen Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		159 108	144 157
Sum driftsinntekter		159 108	144 157
Lønnskostnad	7	619	619
Annen driftskostnad		95 271	74 860
Sum driftskostnader		95 890	75 479
Driftsresultat		63 218	68 678
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 324	19 686
Annen finansinntekt		486 875	300 134
Resultat av finansposter		497 199	319 820
Ordinært resultat før skattekostnad		560 417	388 498
Ordinært resultat		560 417	388 498
Årsresultat		560 417	388 498
Overføringer			
Avsatt til utbytte		500 000	500 000
Tilleggsutbytte		0	110 000
Avsatt til annen egenkapital		60 417	0
Overført fra annen egenkapital		0	221 502
Sum overføringer		560 417	388 498

Penneo Dokumentnøkkel: FJNKF-EJDWI-H707M-CO816-601.SA-EEL68



Balanse			
Terassen Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	<u>3 901 222</u>	<u>3 901 222</u>
Sum varige driftsmidler		<u>3 901 222</u>	<u>3 901 222</u>
Investeringer i aksjer og andeler	2	4 126 832	4 131 623
Obligasjoner og andre fordringer	4	<u>552 867</u>	<u>797 019</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>4 679 699</u>	<u>4 928 642</u>
Sum anleggsmidler		<u>8 580 921</u>	<u>8 829 864</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 096 326	784 399
Sum omløpsmidler		<u>1 096 326</u>	<u>784 399</u>
Sum eiendeler		<u>9 677 247</u>	<u>9 614 263</u>
Terassen Eiendom AS		Side 2	

Penneo Dokumentnøkkel: FJNKF-EJDWI-H707M-CO816-601.SA-EEL68



Balanse			
Terassen Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000
Overkurs		677 904	677 904
Sum innskutt egenkapital		<u>777 904</u>	<u>777 904</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 395 546	8 335 129
Sum opptjent egenkapital		<u>8 395 546</u>	<u>8 335 129</u>
Sum egenkapital	5, 6	<u>9 173 450</u>	<u>9 113 033</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 165	598
Skattetrekk og andre trekk		619	619
Utbytte		500 000	500 000
Annen kortsiktig gjeld		13	13
Sum kortsiktig gjeld		<u>503 797</u>	<u>501 230</u>
Sum gjeld		<u>503 797</u>	<u>501 230</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>9 677 247</u>	<u>9 614 263</u>
Oslo Styret i Terassen Eiendom AS			
<hr/> Johan Peter Eckhoff styreleder			
Terassen Eiendom AS		Side 3	

Penneo Dokumentnøkkel: FJNKF-EJDMH-H707M-CO816-601.SA-EEL68



TERASSEN EIENDOM AS

Noter til regnskap 31.12.2021

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med grunnleggende regnskapsprinsipper og god regnskapsskikk for små foretak.

a) Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

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 antatt virkelig verdi.

Markedsbaserte finansielle omløpsmidler vurderes etter laveste verdis prinsipp.

c) Investering i tilknyttet selskap

Egenkapitalmetoden er benyttet ved innarbeidelse av andeler i ANS.

d) Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

e) Fordringer

Kunderfordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer.

f) 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Note 1 Varige driftsmidler

	Leil. HL 25B
Anskaffelseskost 1.1.	3 901 222
Nedskrivning	-
Avgang	-
Anskaffelseskost 31.12.	<u>3 901 222</u>
Akkumulerte avskrivninger 1.1.	-
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-
Balanseført verdi pr. 31.12.	<u>3 901 222</u>
	0 %

I 2016 kjøpte selskapet snr. 58 i Hoffsjef Løvenskiolds vei 25B. Leiligheten har vært leiet ut i hele 2021.



TERASSEN EIENDOM AS

Noter til regnskap 31.12.2021

Note 2 Aksjer og andeler i andre foretak

	Eierandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi
Anleggsmidler:			
Kopstad Eiendom AS	15,00 %	3 875 451	3 875 451
Strømsveien 80 ANS	8,33 %	637 552	251 381
Sum aksjer og andeler			4 126 832

Note 3 Årets skattekostnad

	2021	2020	
Ordinært resultat før skattekostnad	560 417	388 498	
Permanente forskjeller	0	0	
Regnskapsmessig resultat andeler	-111 875	-37 634	
Skattemessig resultat andeler	114 754	37 120	
Midlertidige forskjeller	-54 715	-68 395	
Utbytte	-375 000	-262 500	
3% av skattefrie inntekter	13 993	10 630	
Benyttet fremførbart underskudd	-147 574	-67 719	
Årets skattegrunnlag	0	0	
Betalbar skatt	-	0	
Midlertidige forskjeller:	31.12.21	31.12.20	Endring
Driftsmidler	0	0	0
Gevinst - og tapskonto	-218 870	-273 585	-54 715
Negative forskjeller	742 573	775 453	32 880
Fremførbart skattem.underskudd	-1 098 081	-1 245 655	-147 574
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-574 378	-743 786	-169 409
Nominell skattesats	22 %	22 %	
Utsatt skatt	-126 363	-163 633	37 271

Skattekostnad i regnskapet består av:	2021	2020
Betalbar inntektsskatt	0	0
Endring utsatt skatt	-126 363	-163 633
Skattekostnad	-126 363	-163 633

Selskapet har valgt å ikke balanseføre utsatt skattefordel.



TERASSEN EIENDOM AS

Noter til regnskap 31.12.2021

Note 4 Aksjonærlån

Selskapes aksjonær har et lån i selskapet på kr 552.867,-. Det er beregnet renter på lånet med kr 10.324,-. Det er stillet sikkerhet i aksjonærens bolig, Lillevannsveien 70F, Oslo.

Note 5 Aksjer

Det finnes kun en aksjeklasse, og aksjene er pr 31.12. fordelt slik:

Johan Peter Eckhoff 100 %

Note 6 Egenkapital

Endringen i egenkapital fremkommer slik:

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurd.forskj.	Annen egenkapital	Totalt
Egenkapital 1.1.	100 000	677 904	0	8 335 129	9 113 033
Avsatt utbytte	0	0	0	-500 000	-500 000
Tilleggsutbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	560 417	560 417
Sum egenkapital 31.12.	100 000	677 904	0	8 395 546	9 173 450

Note 7 Ansatte, godtgjørelser m.v.

Selskapet har ingen ansatte og har ikke plikt til Offentlig Tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt godtgjørelser til styret i 2021.

Revisjonshonorar i 2021 er kostnadsført med kr 14.375,- inkl.mva, hvorav kr. 0,- gjelder bistand.



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Peter Eckhoff

Styreleder

Serienummer: 9578-5998-4-790911

IP: 193.71.xxx.xxx

2022-04-28 08:55:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FJNKF-EJDWI-H707M-CO8T6-60TSA-EEL68

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



NITSCHKE

Til generalforsamlingen i Terrassen Eiendom AS

NITSCHKE AS

Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker

Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no

Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Independent member of BKR International

www.nitschke.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Terrassen Eiendom AS som viser et overskudd på kr 560 417. Årsregnskapet 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 resultat 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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer.



NITSCHKE

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>

Lysaker, 28. april 2022

NITSCHKE AS

Simen Jagland
statsautorisert revisor