



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 168 584  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TEIST EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Johan Troye  
Museumsveien 4A  
0287 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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: Johan M.Troye  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*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, 31.07.2019



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 777 125	180 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 777 125</b>	<b>180 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	284 545	91 124
<b>Sum kostnader</b>		<b>284 545</b>	<b>91 124</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 492 580</b>	<b>88 876</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		49 786	30 139
Annen finansinntekt			1 000 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>49 786</b>	<b>1 030 139</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4		
Annen rentekostnad		28 536	76 708
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>28 536</b>	<b>76 708</b>
<b>Netto finans</b>		<b>21 250</b>	<b>953 431</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 513 830</b>	<b>1 042 307</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	349 928	10 854
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 163 902</b>	<b>1 031 453</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 163 902</b>	<b>1 031 453</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 163 902</b>	<b>1 031 453</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 163 902</b>	<b>1 031 453</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte	3	1 400 000	1 473 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	3	-236 098	-441 547
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 163 902</b>	<b>1 031 453</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6		3 127 875
<b>Sum varige driftsmidler</b>			<b>3 127 875</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	1 500 000	1 500 000
Investeringer i aksjer og andeler	4	351 000	1 000
Andre fordringer	7	926 826	906 875
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 777 826</b>	<b>2 407 875</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 777 826</b>	<b>5 535 750</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	1	1 359 199	1 472 510
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 359 199</b>	<b>1 472 510</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 923 292	7 152
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 923 292</b>	<b>7 152</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 282 491</b>	<b>1 479 661</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 060 317</b>	<b>7 015 411</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Selskapskapital	2, 3	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	3 140 402	3 376 500
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 140 402</b>	<b>3 376 500</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 240 402</b>	<b>3 476 500</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		307 671	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>307 671</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			951 850
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>951 850</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>307 671</b>	<b>951 850</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 625	5 625
Betalbar skatt	5	42 257	10 854
Kortsiktig konserngjeld		1 064 362	1 067 582
Annen kortsiktig gjeld	3	1 400 000	1 503 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 512 244</b>	<b>2 587 061</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 819 915</b>	<b>3 538 911</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 060 317</b>	<b>7 015 411</b>



## Teist Eiendom AS

Resultatregnskap for perioden 1.1. - 31.12.

<b>Driftsinntekter og -kostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Leieinntekter		105 000	180 000
Gevinst v/ avgang av anleggsmidler		1 672 125	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 777 125</b>	<b>180 000</b>
Andre driftskostnader	1	284 545	91 124
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>284 545</b>	<b>91 124</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 492 580</b>	<b>88 876</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>			
Renteinntekter		49 786	30 139
Andre finansinntekter		0	1 000 000
Rentekostnader		-28 536	-76 708
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>21 250</b>	<b>953 431</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 513 830</b>	<b>1 042 307</b>
Skattekostnad	5	349 928	10 854
<b>Årets resultat</b>		<b>1 163 902</b>	<b>1 031 453</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til utbytte	3	-1 400 000	-1 473 000
Avsatt til annen egenkapital		0	0
Overført fra annen egenkapital	3	236 098	441 547
<b>Sum overføringer</b>		<b>-1 163 902</b>	<b>-1 031 453</b>

Periodes Dokumentsnr: 6UE888 KEN88-KTIV40 CKXA4 00MDE QHDLX



## Teist Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Leiligheter	6	0	3 127 875
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>0</b>	<b>3 127 875</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	1 500 000	1 500 000
Investeringer i aksjer	4	351 000	1 000
Langsiktig fordring	7	926 826	906 875
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 777 826</b>	<b>2 407 875</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 777 826</b>	<b>5 535 750</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	1	1 359 199	1 472 510
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 359 199</b>	<b>1 472 510</b>
Bankinnskudd		1 923 292	7 152
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 282 491</b>	<b>1 479 661</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 060 317</b>	<b>7 015 411</b>

Periode: Dokumentnr: 6UE88A KEN8I-KTIV04 CXXA4 OMDJDE QHDLX

**Teist Eiendom AS**

Balanse pr. 31. desember

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (100 aksjer à pål. kr 1.000)	2, 3	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	3 140 402	3 376 500
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 140 402</b>	<b>3 376 500</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 240 402</b>	<b>3 476 500</b>
<b>GJELD</b>			
Utsatt skatt		307 671	0
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	951 850
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>307 671</b>	<b>951 850</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 625	5 625
Betalbar skatt	5	42 257	10 854
Skyldig utbytte	3	1 400 000	1 473 000
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern		1 064 362	1 067 582
Annen kortsiktig gjeld		0	30 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 512 244</b>	<b>2 587 061</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 819 915</b>	<b>3 538 911</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 060 317</b>	<b>7 015 411</b>

Oslo  
Styret i Teist Eiendom AS

---

Johan Mowinckel Troye  
styreleder

Periode: Dokumentnr: 06UE88A-KEN88-KTIV040-CKXA4-00MEDE-CHDLX



## Teist Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2017

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi eller antatt salgsverdi når verdifallet forventes ikke og være forbigående.

Kortsiktige fordringer bokføres til pålydende med fradrag for påregnelig tap.

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt / utsatt skattefordel.

I samsvar med GRS (god regnskapsskikk) for små foretak kan man unnlate å balanseføre utsatt skattefordel. Dette alternativet er valgt, slik at utsatt skatt er null og utsatt skattefordel er ikke ført opp som en eiendel. Årets endring av utsatt skatt / skattefordel er derfor null.

#### Note 1 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utbetalt styrehonorarer i 2017.

Det er ytt lån ovenfor eneksjonær pr. 31.12.2017 med kr 1 716 899,- inkludert beregnede renter. Sikkerhet er ikke stillet.

Det er ytt lån til styrets leders datter med kr.926 826 ref. note 7. Lånet er renteberegnet.

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør kr 35 687,- inkl. honorar for utarbeidelse av forslag til regnskap og noter samt ligningspapirer som utgjør kr 10 000 og bistand kroner 2500,-. Alle beløpene er inkl. mva.

#### Note 2 - Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Samtlige 100 aksjer eies av Johan M. Troye. Alle aksjer har samme rettigheter.

#### Note 3 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen egenkap.	Sum
Egenkapital pr 1.1.17	100 000	3 376 500	3 476 500
Avsatt til utbytte		-1 400 000	-1 400 000
Årets resultat		1 163 902	1 163 902
Egenkapital pr 31.12.17	100 000	3 140 402	3 240 402

Avsatt utbytte motregnes fordring på eier: 1 716 899,-



## Teist Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2017 forts...

#### Note 4 - Aksjer i andre selskaper

	Eierandel	Ansk.- kost	Nedskrevet tidligere	Bokf. verdi pr. 31.12.	Resultat 2017 100 %	Egenkapital 31.12.2017 100 %
	i %					
VEMA III	13 %	350 000	0	350 000	16 760	3 055 972
AmDATA AS	100 %	4 500 000	-3 000 000	1 500 000	420 238	980 117
iLive AS	1 %	201 000	-200 000	1 000	0	0
		<u>4 701 000</u>	<u>-3 200 000</u>	<u>1 501 000</u>	<u>420 238</u>	<u>980 117</u>

#### Note 5 - Skattekostnad

Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på følgende måte:

	2017	2016	Endring
Gevinst og tapskonto	1 337 700	0	
Netto positive og negative forskjeller	1 337 700	0	-1 337 700
Fremførbart underskudd	0	0	0
Grunnlag utsatt skattefordel	<u>1 337 700</u>	<u>0</u>	<u>-1 337 700</u>
Utsatt skattefordel (23%/24%)	<u>307 671</u>	<u>0</u>	<u>307 671</u>

Årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	1 513 830
Permanente forskjeller	-59
Endring midlertidige forskjeller	-1 337 700
Anvendelse av fremførbart underskudd	
Grunnlag betalbar skatt	<u>176 071</u>
Betalbar skatt,	42 257
Endring utsatt skatt / utsatt skattefordel	<u>307 671</u>
Årets skattekostnad	<u>349 928</u>
Betalbar skatt - kortsiktig gjeld:	
Betalbar skatt av årets ordinære resultat	<u>42 257</u>

## Teist Eiendom AS

#### Note 6- Leiligheter

	2017	2016
Hegdehaugsveien 20 - eierseksjon	0	3 127 875
Sum leiligheter pr. 31.12.17	<u>0</u>	<u>3 127 875</u>

#### Note 7 - Langsiktig fordring

Selskapet har ytt lån til Tinki Troye, datter av eneksjonær Johan Troye, med kr 800.000 samt renter. Normrente er brukt for beregning av renter. Renter løper fra 1.3.2011 og forfaller til betaling 1.3.2021. Lånet inkl. påløpte renter forfaller til betaling ved senest 1.3.2021.

Det er pr. 31.12.2017 ikke stillet sikkerhet for lånet.



# 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 Mowinckel Troye

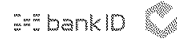
Styreleder

På vegne av: Teist Eiendom AS

Serienummer: 9578-5995-4-985117

IP: 84.208.xxx.xxx

2018-06-22 07:55:46Z



Penneo Dokumentnr: 6EJ588F-KE188F-KT1V4M4-CKXA4-0MDE-QNDLX

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](mailto: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>



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Teist Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert Teist Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet 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. desember 2017, 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 International Standards on Auditing (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 ansvar for årsregnskapet

---

Styret (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 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 med revisjonen 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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.



## 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 22. juni 2018  
BDO AS

Sven Aarvold  
Statsautorisert revisor