



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 752 598
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TERMINALEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 15
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: MALLING & CO FORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 984752598

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		4 482 523	1 838 623
Sum inntekter		4 482 523	1 838 623
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	728 743	674 329
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		3 256 525	2 999 150
Sum kostnader		3 985 268	3 673 479
Driftsresultat		497 254	-1 834 856
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		739	47
Annen finansinntekt	3	404 041	636 756
Sum finansinntekter		404 780	636 802
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 321 896	1 847 731
Annen rentekostnad			116
Sum finanskostnader		2 321 896	1 847 847
Netto finans		-1 917 116	-1 211 045
Resultat før skattekostnad		-1 419 862	-3 045 901
Skattekostnad på resultat	4	-312 370	-670 098
Årsresultat	5	-1 107 492	-2 375 803
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 107 492	-2 375 803
Totalresultat		-1 107 492	-2 375 803
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 107 492	-2 375 803



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer	5	-1 107 492	-2 375 803



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		29 659 820	28 234 148
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	2	29 659 820	28 234 148
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3		
Andre langsiktige fordringer		192 996	265 370
Sum finansielle anleggsmidler		192 996	265 370
Sum anleggsmidler		29 852 816	28 499 518
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		-1	
Andre kortsiktige fordringer		431 791	162 260
Konsernfordringer	3		400 000
Sum fordringer		431 791	562 260
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		394 909	1 475
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		394 909	1 475
Sum omløpsmidler		826 699	563 734
SUM EIENDELER		30 679 515	29 063 252

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	600 000	600 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Sum innskutt egenkapital		600 000	600 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	6 017 133	4 909 641
Sum opptjent egenkapital		-6 017 133	-4 909 641
Sum egenkapital	5	-5 417 133	-4 309 641
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 152 990	2 465 360
Sum avsetninger for forpliktelser		2 152 990	2 465 360
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	33 259 164	29 862 268
Sum annen langsiktig gjeld		33 259 164	29 862 268
Sum langsiktig gjeld		35 412 154	32 327 628
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		367 708	563 783
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			
Kortsiktig konserngjeld	3		
Annen kortsiktig gjeld		316 786	481 482
Sum kortsiktig gjeld		684 494	1 045 265
Sum gjeld		36 096 648	33 372 893
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 679 515	29 063 252



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 599284

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 752 598
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TERMINALEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Malling & Co Forvaltning AS
Dronning Mauds gate 15
0250 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: MALLING & CO FORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 01.07.2025

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: 984 752 598
TERMINALEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		4 482 523	1 838 623
Sum inntekter		4 482 523	1 838 623
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	728 743	674 329
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		3 256 525	2 999 150
Sum kostnader		3 985 268	3 673 479
Driftsresultat		497 254	-1 834 856
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		739	47
Annen finansinntekt	3	404 041	636 756
Sum finansinntekter		404 780	636 802
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 321 896	1 847 731
Annen rentekostnad			116
Sum finanskostnader		2 321 896	1 847 847
Netto finans		-1 917 116	-1 211 045
Resultat før skattekostnad		-1 419 862	-3 045 901
Skattekostnad på resultat	4	-312 370	-670 098
Årsresultat	5	-1 107 492	-2 375 803
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 107 492	-2 375 803
Totalresultat		-1 107 492	-2 375 803
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 107 492	-2 375 803
Sum overføringer og disponeringer	5	-1 107 492	-2 375 803



Organisasjonsnr: 984 752 598
TERMINALEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
		29 659 820	28 234 148
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
	2		
Sum varige driftsmidler	2	29 659 820	28 234 148
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern			
	3		
Andre langsiktige fordringer			
		192 996	265 370
Sum finansielle anleggsmidler		192 996	265 370
Sum anleggsmidler		29 852 816	28 499 518
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
		-1	
Andre kortsiktige fordringer			
		431 791	162 260
Konsernfordringer			
	3		400 000
Sum fordringer		431 791	562 260
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		394 909	1 475
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		394 909	1 475
Sum omløpsmidler		826 699	563 734
SUM EIENDELER		30 679 515	29 063 252

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Aksjekapital	5, 6	600 000	600 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Sum innskutt egenkapital		600 000	600 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	6 017 133	4 909 641
Sum opptjent egenkapital		-6 017 133	-4 909 641
Sum egenkapital	5	-5 417 133	-4 309 641
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 152 990	2 465 360
Sum avsetninger for forpliktelseser		2 152 990	2 465 360
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	33 259 164	29 862 268
Sum annen langsiktig gjeld		33 259 164	29 862 268
Sum langsiktig gjeld		35 412 154	32 327 628
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		367 708	563 783
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			
Kortsiktig konserngjeld	3		
Annen kortsiktig gjeld		316 786	481 482
Sum kortsiktig gjeld		684 494	1 045 265
Sum gjeld		36 096 648	33 372 893
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 679 515	29 063 252



Organisasjonsnr: 984 752 598
TERMINALEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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.



Årsregnskap 2024

Terminalen Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 984 752 598

 SJhKQldmge-rjZdr80Qgl



RESULTATREGNSKAP

TERMINALEN EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Leieinntekter		4 482 523	1 838 623
Sum driftsinntekter		4 482 523	1 838 623
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	728 743	674 329
Annen driftskostnad		3 256 525	2 999 150
Sum driftskostnader		3 985 268	3 673 479
Driftsresultat		497 254	-1 834 856
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		739	47
Annen finansinntekt	3	404 041	636 756
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 321 896	1 847 731
Annen rentekostnad		0	116
Resultat av finansposter		-1 917 116	-1 211 045
Resultat før skattekostnad		-1 419 862	-3 045 901
Skattekostnad på resultat	4	-312 370	-670 098
Resultat		-1 107 492	-2 375 803
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	5	-1 107 492	-2 375 803
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		1 107 492	2 375 803
Sum overføringer	5	-1 107 492	-2 375 803



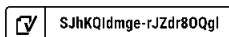
BALANSE

TERMINALEN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		29 659 820	28 234 148
Sum varige driftsmidler	2	29 659 820	28 234 148
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer		192 996	265 370
Sum finansielle anleggsmidler		192 996	265 370
Sum anleggsmidler		29 852 816	28 499 518
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-1	0
Andre kortsiktige fordringer		431 791	162 260
Konsernfordringer	3	0	400 000
Sum fordringer		431 791	562 260
Bankinnskudd, kontanter o.l.		394 909	1 475
Sum omløpsmidler		826 699	563 734
Sum eiendeler		30 679 515	29 063 252

TERMINALEN EIENDOM AS

SIDE 3





BALANSE

TERMINALEN EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 6	600 000	600 000
Sum innskutt egenkapital		600 000	600 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	5	-6 017 133	-4 909 641
Sum opptjent egenkapital		-6 017 133	-4 909 641
Sum egenkapital	5	-5 417 133	-4 309 641
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	4	2 152 990	2 465 360
Sum avsetning for forpliktelser		2 152 990	2 465 360
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	3	33 259 164	29 862 268
Sum annen langsiktig gjeld		33 259 164	29 862 268
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		367 708	563 783
Annen kortsiktig gjeld		316 786	481 482
Sum kortsiktig gjeld		684 494	1 045 265
Sum gjeld		36 096 648	33 372 893
Sum egenkapital og gjeld		30 679 515	29 063 252

Oslo, 12.06.2025
Styret i Terminalen Eiendom AS

Anders Ombudstvedt
styreleder

Mads Mortensen
styremedlem

Stig Børger Bratlie
styremedlem

Alexander Gulbrandsen
styremedlem



TERMINALEN EIENDOM AS

984 752 598

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet er utarbeidet under forutsetningen om fortsatt drift.

DRIFTSINNEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Leieinntektene måles til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og andre avslag. Leieinsentiver i form av leierabatter eller lignende periodiseres lineært over leieperioden slik at inntekten innregnes lineært over leieperioden.

Andelen av inntekter som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelser.

Felleskostander nettoføres.

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 ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

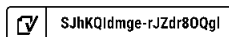
Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning regnes i forhold til driftsmiddelets stand ved kjøp av driftsmiddelet.

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.





TERMINALEN EIENDOM AS

984 752 598

Note 1 Lønnskostnader

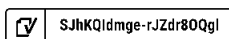
Terminalen Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Det er ikke utbetalt styrehonorar eller andre godtgjørelse til styret, og heller ikke gitt lån eller sikkerhet for styret eller andre ledende personer.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om offentlig tjenstepensjon.

Note 2 Anleggsmidler

	Tomter	Bygninger	Tekniske Installasjoner	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.2024	12 788 406	25 411 221	1 365 419	182 200	39 747 246
Tilgang kjøpte anleggsmidler			2 176 553	-22 138	2 154 416
Anskaffelseskost 31.12.2024	12 788 406	25 411 221	3 541 972	160 063	41 901 662
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.2024		10 718 753	794 346		11 513 099
Årets ordinære avskrivninger		537 787	190 956		728 743
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2024	0	11 256 540	985 302	0	12 241 842
Bokført verdi 31.12.2024	12 788 406	14 154 681	2 556 671	160 063	29 659 820
Økonomisk levetid	Avskrives ikke	50 år	10 år	Avskrives ikke	

Morselskapet Terminalen Fjordbyen Utvikling AS har et langsiktig lån i Sparebank1 Østlandet. Lånet er sikret med 1. prioritets pant i eiendommen Gnr. 15, bnr. 310, Lier Kommune pålydende kr 80.000.000. I tillegg har Sparebank1 Østlandet 1.prioritet factoringpant i Terminalen Eiendom AS' fordringer, pålydende kr 80.000.000.





TERMINALEN EIENDOM AS

984 752 598

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	0	400 000
Gjeld	2024	2023
Lån fra foretak i samme konsern	33 259 164	29 862 268
Sum	33 259 164	29 862 268

Mellomværende og lån i konsernforhold renteberegnes til markedsvilkår.

Som kompensasjon for sikkerhetsstillelse nevnt i note 2 mottar selskapet en årlig garantiprovisjon fra morselskapet. Denne motregnes mot det langsiktige konsernlånet ved forfall.


Det er ikke avtalt nedbetalingstid på mellomværende.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-312 370	-670 098
Skattekostnad ordinært resultat	-312 370	-670 098
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 419 862	-3 045 901
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-26 792	852 748
Skattepliktig inntekt	-1 446 654	-2 193 153
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	17 500 514	17 477 491	-23 023
Fordringer	-600 443	-676 586	-76 143
Andre forskjeller	192 996	265 370	72 374
Sum	17 093 067	17 066 275	-26 792
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 306 749	-5 860 095	1 446 654
Grunnlag for utsatt skatt	9 786 319	11 206 181	1 419 862
Utsatt skatt (22 %)	2 152 990	2 465 360	312 370

 SJhKQldmge-rJZdr80Qgl



TERMINALEN EIENDOM AS

984 752 598

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK/ Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	600 000	-4 909 641	-4 309 641
Årets resultat		-1 107 492	-1 107 492
Pr 31.12.2024	600 000	-6 017 133	-5 417 133

Selskapets aksjekapital er i sin helhet tapt. Selskapets styre er av den oppfatning at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

Styret tror på positive resultater fremover, da man har utviklingsprosjekt om å konvertere eiendommen til bolig. Områdeplanen for Fjordbyen skal til politisk behandling sommeren 2025. Selskapets gjeld er i all hovedsak konsernintern, og man har underliggende verdier utover bokført egenkapital.

Selskapet er del av ett større konsern med aktiv kapitalforvaltning og likviditetsstyring som sørger for tilstrekkelig likviditet i konsernet. Styret bekrefter at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede

Note 6 Aksjonærer

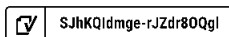
AKSJEKAPITALEN I TERMINALEN EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	6 000,0	600 000
Sum	100		600 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Terminalen Fjordbyen Utvikling AS	100	100,0	100,0





Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.06.2025 12:14

SENT BY OWNER:

Geir Arne Toftner · 12.06.2025 15:17

DOCUMENT ID:

rJZdr80Qgl

ENVELOPE ID:

SJhKQIdmge-rJZdr80Qgl

Document history

DOCUMENT NAME:

Terminalen Eiendom AS - Årsregnskap 12.06.25.pdf

8 pages

SHA-512:

b4f6a77d49b044f19f2b94d5da10b0fd963fd7d2d312da9

9bb430d8c5fa407228eae69e8a115d4faab703c005a59

f40a45b4479b53522792560af53e9f83051

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Mads Mortensen mads.mortensen@malli.no	✍️ Signed Authenticated	12.06.2025 15:31 12.06.2025 15:29	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 69/09/12) IP: 217.173.250.3
Alexander Gulbrandsen Alexander.Gulbrandsen@norgesgruppen.no	✍️ Signed Authenticated	13.06.2025 09:34 13.06.2025 09:31	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 75/10/29) IP: 195.1.23.247
Stig Børger Bratlie Stig.Bratlie@norgesgruppen.no	✍️ Signed Authenticated	13.06.2025 11:43 13.06.2025 11:00	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 65/01/03) IP: 87.238.64.30
Anders Ombudstvedt anders.ombudstvedt@malli.no	✍️ Signed Authenticated	13.06.2025 12:14 13.06.2025 12:12	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 80/08/01) IP: 51.175.224.120

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



📎 Attachments

NAME (DOCUMENT SIZE)	SHA-512
1. Terminalen Eiendom AS - Årsregnskap 12.06.25.pdf-pAdES-Hyh9Bl_Xeg.pdf (167511 bytes)	3be3bc303e0c3e042d97c69dac8 8a2f2d79af103850817271bbd198 3c09a5d46fc3a5b9940506784202 c9e837ce30bae1769f1e4c79198d 57912c0a7327a9316
2. Terminalen Eiendom AS - Årsregnskap 12.06.25.pdf-pAdES-SJ5el8dXel.pdf (167696 bytes)	48dff8643c5423c4b9f0b2df0930d 29dd8250c49871351090825d786 882b146c9c9dbda282e2f338bcb2 b1e8057891cf247f09786e87dfcbf bd1f9f1a07ebfa6
3. Terminalen Eiendom AS - Årsregnskap 12.06.25.pdf-pAdES-SylSArIOXex.pdf (167825 bytes)	fe7d25d09e47c0ed884224712422 db60523cb3583806b61d7302a39 80b3f00516e629591d476208f371 2245a2dc173587dc9efd8f34c81e 3cd0bed64d72eaab9
4. Terminalen Eiendom AS - Årsregnskap 12.06.25.pdf-pAdES-S13irl_Qge.pdf (167779 bytes)	5f1eeb66cb8b6980fd8b87361887 720bc87050cffc4a197321adfd6c5 d4db3e634dc24cf4943c34401ce1 7ff02119ef11d7c896ab0f099957d 1bc5bcd6c75969

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed



Munkedamsveien 45
PO Box 1704 Vika
0121 Oslo
Norway
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i TERMINALEN EIENDOM AS,.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TERMINALEN EIENDOM AS,.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 rettvise 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. 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.

Perneo Dokumentmøkket: SYHUV-UOETA-EST82-T56Y9-FZW0X-V3SX2



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

BDO AS

Øyvind Hjemgård
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Perneo Dokumentmøkket: 5YHUV-UOETA-EST82-TS6Y9-FZW0X-V3SX2



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."

Hjemgård, Øyvind

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2146438

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-06-16 07:53:54 UTC



Penneo Dokumentmøkket: 5YHUV-UOE1A-ESF82-TS6Y9-FZW0X-V3SX2

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Årsregnskap 2024

Terminalen Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 984 752 598



RESULTATREGNSKAP

TERMINALEN EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Leieinntekter		4 482 523	1 838 623
Sum driftsinntekter		4 482 523	1 838 623
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	728 743	674 329
Annen driftskostnad		3 256 525	2 999 150
Sum driftskostnader		3 985 268	3 673 479
Driftsresultat		497 254	-1 834 856
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		739	47
Annen finansinntekt	3	404 041	636 756
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 321 896	1 847 731
Annen rentekostnad		0	116
Resultat av finansposter		-1 917 116	-1 211 045
Resultat før skattekostnad		-1 419 862	-3 045 901
Skattekostnad på resultat	4	-312 370	-670 098
Resultat		-1 107 492	-2 375 803
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	5	-1 107 492	-2 375 803
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		1 107 492	2 375 803
Sum overføringer	5	-1 107 492	-2 375 803



BALANSE

TERMINALEN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		29 659 820	28 234 148
Sum varige driftsmidler	2	29 659 820	28 234 148
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer		192 996	265 370
Sum finansielle anleggsmidler		192 996	265 370
Sum anleggsmidler		29 852 816	28 499 518
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-1	0
Andre kortsiktige fordringer		431 791	162 260
Konsernfordringer	3	0	400 000
Sum fordringer		431 791	562 260
Bankinnskudd, kontanter o.l.		394 909	1 475
Sum omløpsmidler		826 699	563 734
Sum eiendeler		30 679 515	29 063 252



BALANSE

TERMINALEN EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 6	600 000	600 000
Sum innskutt egenkapital		600 000	600 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	5	-6 017 133	-4 909 641
Sum opptjent egenkapital		-6 017 133	-4 909 641
Sum egenkapital	5	-5 417 133	-4 309 641
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	4	2 152 990	2 465 360
Sum avsetning for forpliktelser		2 152 990	2 465 360
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	3	33 259 164	29 862 268
Sum annen langsiktig gjeld		33 259 164	29 862 268
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		367 708	563 783
Annen kortsiktig gjeld		316 786	481 482
Sum kortsiktig gjeld		684 494	1 045 265
Sum gjeld		36 096 648	33 372 893
Sum egenkapital og gjeld		30 679 515	29 063 252

Oslo, 12.06.2025
Styret i Terminalen Eiendom AS

Anders Ombudstvedt
styreleder

Mads Mortensen
styremedlem

Stig Børger Bratlie
styremedlem

Alexander Gulbrandsen
styremedlem



TERMINALEN EIENDOM AS

984 752 598

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet er utarbeidet under forutsetningen om fortsatt drift.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Leieinntektene måles til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, rabatter og andre avslag. Leieinsentiver i form av leierabatter eller lignende periodiseres lineært over leieperioden slik at inntekten innregnes lineært over leieperioden.

Andelen av inntekter som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelser.

Felleskostander nettoføres.

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 ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning regnes i forhold til driftsmiddelets stand ved kjøp av driftsmiddelet.

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.



TERMINALEN EIENDOM AS

984 752 598

Note 1 Lønnskostnader

Terminalen Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Det er ikke utbetalt styrehonorar eller andre godtgjørelse til styret, og heller ikke gitt lån eller sikkerhet for styret eller andre ledende personer.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om offentlig tjenstepensjon.

Note 2 Anleggsmidler

	Tomter	Bygninger	Tekniske Installasjoner	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.2024	12 788 406	25 411 221	1 365 419	182 200	39 747 246
Tilgang kjøpte anleggsmidler			2 176 553	-22 138	2 154 416
Anskaffelseskost 31.12.2024	12 788 406	25 411 221	3 541 972	160 063	41 901 662
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.2024		10 718 753	794 346		11 513 099
Årets ordinære avskrivninger		537 787	190 956		728 743
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2024	0	11 256 540	985 302	0	12 241 842
Bokført verdi 31.12.2024	12 788 406	14 154 681	2 556 671	160 063	29 659 820
Økonomisk levetid	Avskrives ikke	50 år	10 år	Avskrives ikke	

Morselskapet Terminalen Fjordbyen Utvikling AS har et langsiktig lån i Sparebank1 Østlandet. Lånet er sikret med 1. prioritets pant i eiendommen Gnr. 15, bnr. 310, Lier Kommune pålydende kr 80.000.000. I tillegg har Sparebank1 Østlandet 1.prioritet factoringpant i Terminalen Eiendom AS' fordringer, pålydende kr 80.000.000.



TERMINALEN EIENDOM AS

984 752 598

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	0	400 000
Gjeld	2024	2023
Lån fra foretak i samme konsern	33 259 164	29 862 268
Sum	33 259 164	29 862 268

Mellomværende og lån i konsernforhold renteberegnes til markedsvilkår.

Som kompensasjon for sikkerhetsstillelse nevnt i note 2 mottar selskapet en årlig garantiprovisjon fra morselskapet. Denne motregnes mot det langsiktige konsernlånet ved forfall.

Det er ikke avtalt nedbetalingstid på mellomværende.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-312 370	-670 098
Skattekostnad ordinært resultat	-312 370	-670 098
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 419 862	-3 045 901
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-26 792	852 748
Skattepliktig inntekt	-1 446 654	-2 193 153
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	17 500 514	17 477 491	-23 023
Fordringer	-600 443	-676 586	-76 143
Andre forskjeller	192 996	265 370	72 374
Sum	17 093 067	17 066 275	-26 792
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 306 749	-5 860 095	1 446 654
Grunnlag for utsatt skatt	9 786 319	11 206 181	1 419 862
Utsatt skatt (22 %)	2 152 990	2 465 360	312 370



TERMINALEN EIENDOM AS

984 752 598

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK/ Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	600 000	-4 909 641	-4 309 641
Årets resultat		-1 107 492	-1 107 492
Pr 31.12.2024	600 000	-6 017 133	-5 417 133

Selskapets aksjekapital er i sin helhet tapt. Selskapets styre er av den oppfatning at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

Styret tror på positive resultater fremover, da man har utviklingsprosjekt om å konvertere eiendommen til bolig. Områdeplanen for Fjordbyen skal til politisk behandling sommeren 2025. Selskapets gjeld er i all hovedsak konsernintern, og man har underliggende verdier utover bokført egenkapital.

Selskapet er del av ett større konsern med aktiv kapitalforvaltning og likviditetsstyring som sørger for tilstrekkelig likviditet i konsernet. Styret bekrefter at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede

Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I TERMINALEN EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	6 000,0	600 000
Sum	100		600 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Terminalen Fjordbyen Utvikling AS	100	100,0	100,0