

Terne Finans ApS

Tuborg Boulevard 12
2900 Hellerup

CVR-nr. 14 74 92 84

ÅRSRAPPORT

1. januar 2017 til 31. december 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2018

Dirigent

Erhvervsstyrelsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Terne Finans ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 18. juni 2018

Direktion

Jan Jarmen Jørgensen

Benny Hemming Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Terne Finans ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Terne Finans ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i

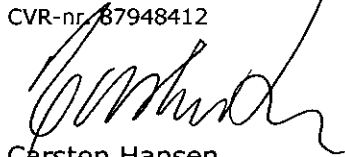
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Holbæk, den 18. juni 2018

Revisionshuset i Holbæk ApS

CVR-nr. 67948412



Carsten Hansen
Registreret revisor
mne395

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Terne Finans ApS
Tuborg Boulevard 12
2900 Hellerup

Direktion

CVR-nr 14 74 92 84
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Jan Jarmen Jørgensen
Benny Hemming Andersen

Pengeinstitut

Sydbank
Kgs. Nytorv 30
1050 København K

Revisor

Revisionshuset i Holbæk ApS
Tækkemandsvej 1
4300 Holbæk

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af salg og udlejning af fast ejendom, finansiering og alle med de nævnte områder beslægtede områder.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser det opnåede resultat for 2017 for utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

I det kommende år forventes en positiv udvikling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Terne Finans ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne Indtægter ejendomme med fradrag af direkte omkostninger vedrørende drift af ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter af kapitalandele

Selskabets primære aktivitet er at eje kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder. Indtægter fra kapitalandele er i overensstemmelse med årsregnskabsloven indregnet som nettoomsætning i resultatopgørelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede- og associerede virksomheders resultater efter skat.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Der foretages ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Tekniske anlæg og maskiner	3 - 5 år	0 %

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til anskaffelsespris med tillæg af den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indtjening i efterfølgende perioder.

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Egenkapitalen udtrykker ejerens indestående i virksomheden, opgjort som forskellen mellem virksomhedens aktiver og passiver.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	-2.351.199	-7.413
Personaleomkostninger	-228.522	-432
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.501	-5
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	-2.582.222	-7.850
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	383
DRIFTSRESULTAT	-2.582.222	-7.467
Andre finansielle indtægter	59.938	-8.148
Andre finansielle omkostninger	-468.687	-625
RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER	-2.990.971	-16.240
Ekstraordinære poster	-49.264	6
RESULTAT FØR SKAT	-3.040.235	-16.234
Skat af årets resultat	0	-23
ÅRETS RESULTAT	-3.040.235	-16.257
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-3.040.235	-16.257
DISPONERET I ALT	-3.040.235	-16.257

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
AKTIVER

	2017	2016 kr. 1000
Produktionsanlæg og maskiner	0	2
Materielle anlægsaktiver	0	2
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.834.886	1.884
Deposita	16.525	17
Finansielle anlægsaktiver	1.851.411	1.901
ANLÆGSAKTIVER	1.851.411	1.903
Råvarer og hjælpematerialer	10.107.496	7.535
Varer under fremstilling	124.570	995
Varebeholdninger	10.232.066	8.530
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	17.118	500
Andre tilgodehavender	31.572.967	33.734
Tilgodehavender	31.590.085	34.234
Andre værdipapirer og kapitalandele	11.872	15
Værdipapirer og kapitalandele	11.872	15
Likvide beholdninger	47.302	1.330
OMSÆTNINGSAKTIVER	41.881.325	44.109
AKTIVER	43.732.736	46.012

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016 kr. 1000
Virksomhedskapital	24.500.000	500
Overført resultat	-22.218.304	-19.178
1 EGENKAPITAL	<u>2.281.696</u>	<u>-18.678</u>
Andre hensatte forpligtelser	7.025.006	7.025
HENSATTE FORPLIGTELSE	<u>7.025.006</u>	<u>7.025</u>
Prioritetsgæld	4.513.624	5.151
Selskabsskat	-78	0
Langfristede gældsforpligtelser	<u>4.513.546</u>	<u>5.151</u>
Kreditinstitutter	1.800.000	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	155.960	133
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.926	214
Anden gæld	31.315	57
2 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>27.912.287</u>	<u>52.110</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>29.912.488</u>	<u>52.514</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>34.426.034</u>	<u>57.665</u>
PASSIVER	<u>43.732.736</u>	<u>46.012</u>
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4 Nærtstående parter		

NOTER

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til re- sultatdispone- ring	Ultimo
1 Egenkapital				
Virksomhedskapital	500.000	24.000.000	0	24.500.000
Overført resultat	-19.178.069	0	-3.040.235	-22.218.304
	<u>-18.678.069</u>	<u>24.000.000</u>	<u>-3.040.235</u>	<u>2.281.696</u>

	2017	2016 kr. 1000
2 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		
Mellemregning Terne invest A/S	5.384.357	17.423
Mlr ApS af 22/2	3.265.618	0
Mellemregning Terne Invest I A/S	19.262.312	29.522
Mellemregning Roarsholm A/S	0	5.165
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse i alt	<u>27.912.287</u>	<u>52.110</u>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og bankmellemværende er tinglyst pant i selskabets ejendomme samt deponeret beholdning af værdipapirer.

4 Nærtstående parter

De nærtstående parter med bestemmende indflydelse på virksomheden er som følger:

Benny Hemming Andersen, direktør
Jan Jarman Jørgensen, direktør