

**Terne Invest ApS**

Tuborg Boulevard 12  
2900 Hellerup

CVR-nr. 15 15 60 31

**ÅRSRAPPORT**

1. januar 2017 til 31. december 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18/6 2018

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

**Erhvervsstyrelsen**

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	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 Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 18. juni 2018

**Direktion**



Jan Jørgensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### **Til kapitalejerne i Terne Invest ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

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

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Terne Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

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 og pengestrømme 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 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. 87948412

Carsten Hansen  
Registreret revisor  
mne395

SELSKABSOPLYSNINGER

E-mail: terneinvest@internet.dk  
CVR-nr 15 15 60 31  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Jan Jørgensen

**Pengeinstitut** Sydbank  
Kgs. Nytorv 30  
1050 København K

**Revisor** Revisionshuset i Holbæk ApS  
Tækkemandsvej 1  
4300 Holbæk

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af salg og udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat anser ledelsen for utilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Terne Invest 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

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler,



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### **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.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Andre værdipapirer**

Kapitalandele i noterede selskaber indregnes i balancen til kostpris med tillæg fradrag for den efterfølgende indtjening.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdning der udgør udlejningsejendom måles til vurderingspris på grund af vurdering af afkast ved udlejningen.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Gældsforpligtelser**

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>-466.715</b>	<b>-3.921</b>
	<hr/>	<hr/>
Andre finansielle indtægter	220.003	-1.896
Andre finansielle omkostninger	-3.600	-41
	<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER</b>	<b>-250.312</b>	<b>-5.858</b>
Ekstraordinære poster	-10.809.889	-167
	<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-11.060.201</b>	<b>-6.025</b>
1 Skat af årets resultat	124.355	-116
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-10.935.846</b>	<b>-6.141</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-10.935.846	-6.141
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-10.935.846</b>	<b>-6.141</b>
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
AKTIVER

	2017	2016 kr. 1000
2 Produktionsanlæg og maskiner	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Udskudt skatteaktiv	0	0
3 Andre værdipapirer og kapitalandele	3.000.373	1.810
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>3.000.373</b>	<b>1.810</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>3.000.373</b>	<b>1.810</b>
Råvarer og hjælpematerialer	1.463.925	1.451
<b>Varebeholdninger</b>	<b>1.463.925</b>	<b>1.451</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.400	10
Andre tilgodehavender	36.766.344	48.900
<b>Tilgodehavender</b>	<b>36.779.744</b>	<b>48.910</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	11.872	15
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>11.872</b>	<b>15</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>83.323</b>	<b>199</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>38.338.864</b>	<b>50.575</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>41.339.237</b>	<b>52.385</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
PASSIVER

	2017	2016 kr. 1000
Virksomhedskapital	500.000	500
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	529.174	529
Overført resultat	35.590.680	46.526
<b>4 EGENKAPITAL</b>	<b>36.619.854</b>	<b>47.555</b>
Hensættelse til udskudt skat	0	124
Andre hensatte forpligtelser	3.890.025	3.890
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>3.890.025</b>	<b>4.014</b>
Prioritetsgæld	0	3
Selskabsskat	-48.078	-48
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>-48.078</b>	<b>-45</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	30.000	30
Leverandører af varer og tjenesteydelser	469.298	368
Anden gæld	33.758	34
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	344.380	429
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>877.436</b>	<b>861</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>829.358</b>	<b>816</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>41.339.237</b>	<b>52.385</b>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2017	2016 kr. 1000
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-124.355	0
Regulering af tidligere års skat	0	82
Nedskrivning skatteaktiv	0	34
	<hr/>	<hr/>
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-124.355</b>	<b>116</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Produktionsan- læg og maskiner
Kostpris, primo		71.521
		<hr/>
Kostpris 31. december 2017		71.521
		<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo		-71.521
		<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2017		-71.521
		<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>
		<hr/> <hr/>
<b>3 Andre finansielle anlægsaktiver</b>		Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris, primo		1.140.848
Afgang i årets løb		1.859.525
		<hr/>
Kostpris 31. december 2017		3.000.373
		<hr/>
<b>Andre finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.000.373</b>
		<hr/> <hr/>

Posten består af nom kr. 39.200 anparter i RH Ejendomme II ApS og nom kr. 12.250.000 anparter Terne Finans ApS.

## NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	500.000	0	500.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	529.174	0	529.174
Overført resultat	46.526.526	-10.935.846	35.590.680
	<b><u>47.555.700</u></b>	<b><u>-10.935.846</u></b>	<b><u>36.619.854</u></b>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.