



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 120 559
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TELLUS EIENDOM INVEST AS
Forretningsadresse: Oslo gate 15
0192 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øivind Dahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2022

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, 25.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		10 117 370	8 309 119
Annen driftsinntekt		102 384 251	2 132 142
Sum inntekter		112 501 621	10 441 261
Kostnader			
Annen driftskostnad		10 913 889	9 349 033
Sum kostnader		10 913 889	9 349 033
Driftsresultat		101 587 731	1 092 228
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		35 565 470	26 174 215
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		22 165 585	14 594 468
Annen renteinntekt		27 983	85 994
Annen finansinntekt		132 150	
Sum finansinntekter		57 891 188	40 854 676
Rentekostnad til foretak i samme konsern		13 739 435	18 091 310
Annen rentekostnad		19 339 430	7 232 671
Annen finanskostnad		2 268 064	780 360
Sum finanskostnader		35 346 928	26 104 342
Netto finans		22 544 260	14 750 335
Ordinært resultat før skattekostnad		124 131 992	15 842 563
Skattekostnad		3 916 444	3 130 173
Ordinært resultat etter skattekostnad		120 215 548	12 712 390
Årsresultat		120 215 548	12 712 390
Årsresultat etter minoritetsinteresser		120 215 548	12 712 390
Totalresultat		120 215 548	12 712 390



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		8 814 412	
Avsatt til annen egenkapital		111 401 136	12 712 390
Sum overføringer og disponeringer		120 215 548	12 712 390



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		832 757 522	654 419 753
Lån til foretak i samme konsern		715 168 277	512 371 467
Andre langsiktige fordringer		10 156	12 171 967
Sum finansielle anleggsmidler		1 547 935 955	1 178 963 188
Sum anleggsmidler		1 547 935 955	1 178 963 188
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		75 453 347	1 948 034
Konsernfordringer		40 152 420	30 295 819
Sum fordringer		115 605 767	32 243 853
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		98 559 588	40 306 865
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		98 559 588	40 306 865
Sum omløpsmidler		214 165 355	72 550 718
SUM EIENDELER		1 762 101 310	1 251 513 905
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		2 847 600	2 847 600
Overkurs		153 653 034	153 653 034
Annen innskutt egenkapital		27 333 482	27 333 482



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		183 834 116	183 834 116
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		290 959 020	179 557 885
Sum opptjent egenkapital		290 959 020	179 557 885
Sum egenkapital		474 793 136	363 392 001
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		933 369 130	457 257 351
Langsiktig konserngjeld		337 698 984	386 232 824
Sum annen langsiktig gjeld		1 271 068 114	843 490 175
Sum langsiktig gjeld		1 271 068 114	843 490 175
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		98 851	3 451 556
Kortsiktig konserngjeld		14 675 437	35 873 489
Annen kortsiktig gjeld		1 465 773	5 306 685
Sum kortsiktig gjeld		16 240 060	44 631 729
Sum gjeld		1 287 308 174	888 121 905
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 762 101 310	1 251 513 905



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		298 528	1 029 339
Leieinntekter		127 823 679	98 959 797
Gevinst ved salg av eiendommer/aksjer		123 040 776	2 132 142
Sum inntekter		251 162 983	102 121 278
Kostnader			
Felleskostnader			
Avskrivning på driftsmidler		46 116 462	36 092 766
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			-4 852 171
Annen driftskostnad		33 966 288	30 411 647
Sum kostnader		80 082 750	61 652 242
Driftsresultat		171 080 233	40 469 036
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47 767	204 360
Annen finansinntekt		194 970	560
Sum finansinntekter		242 737	204 920
Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 189 195	18 091 310
Annen rentekostnad		19 562 011	14 294 825
Annen finanskostnad		4 969 564	1 032 296
Sum finanskostnader		34 720 770	33 418 431
Netto finans		-34 478 033	-33 213 510
Ordinært resultat før skattekostnad		136 602 200	7 255 526
Skattekostnad på ordinært resultat		4 444 790	3 307 010
Ordinært resultat etter skattekostnad		132 157 410	3 948 516
Årsresultat		132 157 410	3 948 516
Årsresultat etter minoritetsinteresser		132 157 410	3 948 516



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Totalresultat		132 157 410	3 948 516
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller			555 579
Overført fra fond for vurderingsforskjeller			-877 890
Konsernbidrag		8 814 412	
Udekket tap			5 266 694
Avsatt til annen egenkapital		123 342 998	-995 868
Sum overføringer og disponeringer		132 157 410	3 948 516



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		1 690 074 404	1 349 278 868
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		1 045 466	735 442
Sum varige driftsmidler		1 691 119 870	1 350 014 310
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		2 457 217	15 402 580
Sum finansielle anleggsmidler		2 457 217	15 402 580
Sum anleggsmidler		1 693 577 087	1 365 416 890
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		9 068 132	5 737 302
Andre kortsiktige fordringer		77 244 917	5 856 056
Konsernfordringer		1 449 146	
Sum fordringer		87 762 196	11 593 359
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		112 533 154	49 390 489
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		112 533 154	49 390 489
Sum omløpsmidler		200 295 349	60 983 848
SUM EIENDELER		1 893 872 436	1 426 400 738

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		2 847 600	2 847 600
Overkurs		180 986 516	180 986 516
Sum innskutt egenkapital		183 834 116	183 834 116
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		264 382 637	141 045 209
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		264 382 637	141 045 209
Sum egenkapital		448 216 753	324 879 325
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		65 802 795	53 718 441
Sum avsetninger for forpliktelser		65 802 795	53 718 441
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 115 285 796	637 257 351
Langsiktig konserngjeld		211 825 473	372 219 065
Øvrig langsiktig gjeld		18 150 153	
Sum annen langsiktig gjeld		1 345 261 422	1 009 476 416
Sum langsiktig gjeld		1 411 064 217	1 063 194 857
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 879 345	6 664 255
Betalbar skatt		382 050	41
Skyldig offentlige avgifter			62 655
Kortsiktig konserngjeld		22 277 224	18 610 323
Annen kortsiktig gjeld		6 052 846	12 989 282
Sum kortsiktig gjeld		34 591 465	38 326 556
Sum gjeld		1 445 655 683	1 101 521 413
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 893 872 436	1 426 400 738



Tellus Eiendom Invest AS

*Årsregnskap med revisjonsberetning
(inkl. konsernoppgjør)*

2021

Innhold:

Resultatregnskap

Balanse

Kontantstrømoppstilling

Noter

Styrets årsberetning

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: ANLSE-ZHAHU-M8EY-AFNB6-H4FXG-CDKSO



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Resultatregnskap

<i>Morselskap</i>				<i>Konsern</i>	
2021	2020		NOTE	2021	2020
DRIFTSINNTEKTER					
10 117 370	8 309 119	Annen driftsinntekt	6	298 528	1 029 339
-	-	Leieinntekter		127 823 679	98 959 797
102 384 251	2 132 142	Gevinst v/salg av eiendom		123 040 776	2 132 142
112 501 621	10 441 261	Sum driftsinntekter	9	251 162 983	102 121 278
DRIFTSKOSTNADER					
-	-	Ordinære avskrivninger	3	46 116 462	31 240 595
10 913 889	9 349 033	Andre driftskostnader	6,7	33 966 288	30 411 647
10 913 889	9 349 033	Sum driftskostnader		80 082 750	61 652 242
101 587 732	1 092 228	DRIFTSRESULTAT		171 080 233	40 469 036
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
35 565 470	26 174 215	Inntekt på andre investeringer		-	-
22 165 585	14 594 468	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		-	-
27 983	85 994	Andre renteinntekter		47 767	204 360
132 150	-	Andre finansinntekter		194 970	560
13 739 435	18 091 310	Rentekostnad til foretak i samme konsern		10 189 195	18 091 310
19 339 430	7 232 671	Andre rentekostnader		19 562 011	14 294 825
2 268 064	780 360	Andre finanskostnader		4 969 564	1 032 296
22 544 260	14 750 336	Netto finansposter		-34 478 033	-33 213 511
124 131 992	15 842 564	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		136 602 200	7 255 525
3 916 444	3 130 173	Skattekostnad ordinært resultat	8	4 444 790	3 307 010
120 215 548	12 712 391	ÅRSRESULTAT		132 157 410	3 948 515
Disponering av årsresultat:					
8 814 412	-	Avgitt konsernbidrag			
111 401 136	12 712 391	Overført fra/til annen egenkapital			
120 215 548	12 712 391	Sum disponert			

Penneo Dokumentnøkkel: ANLSE-ZHAHU-M8EV-AFNB6-H4FXG-CDKSO



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Balanse

<i>Morselskap</i>			NOTE	<i>Konsern</i>	
31.12 2021	31.12 2020			31.12 2021	31.12 2020
EIENDELER					
ANLEGGSMIDLER					
Varige driftsmidler					
-	-	Tomter og bygninger	2	1 691 119 870	1 350 014 310
-	-	Sum varige driftsmidler		1 691 119 870	1 350 014 310
Finansielle anleggsmidler					
832 757 522	654 419 753	Aksjer i datterselskap	3	-	-
715 168 277	512 371 467	Fordring på konsernselskap	4	-	-
10 156	12 171 967	Andre langsiktige fordringer	3	2 457 217	15 402 580
1 547 935 955	1 178 963 188	Sum finansielle anleggsmidler		2 457 217	15 402 580
1 547 935 955	1 178 963 188	Sum anleggsmidler		1 693 577 087	1 365 416 890
OMLØPSMIDLER					
Fordringer					
-	-	Kundefordringer		9 068 132	5 737 302
40 152 420	30 295 819	Fordring på konsernselskap	4	1 449 146	-
75 453 347	1 948 034	Andre kortsiktige fordringer		77 244 917	5 856 056
115 605 767	32 243 853	Sum fordringer		87 762 195	11 593 358
Bankinnskudd og lignende					
98 559 588	40 306 865	Kontanter og bankinnskudd		112 533 154	49 390 489
214 165 355	72 550 718	Sum omløpsmidler		200 295 349	60 983 847
1 762 101 310	1 251 513 906	SUM EIENDELER		1 893 872 436	1 426 400 737

Penneo DokumentID: ANLSE-ZHAHU-MISEY-AFNB6-H4FXG-CDKSO



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Balanse

<i>Morselskap</i>				<i>Konsern</i>	
31.12 2021	31.12 2020		NOTE	31.12 2021	31.12 2020
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
2 847 600	2 847 600	Aksjekapital	1,5	2 847 600	2 847 600
153 653 034	153 653 034	Overkurs	1	153 653 034	153 653 034
27 333 482	27 333 482	Annen innskutt egenkapital	1	27 333 482	27 333 482
183 834 116	183 834 116	Sum innskutt egenkapital		183 834 116	183 834 116
Opptjent egenkapital					
290 959 020	179 557 885	Annen egenkapital	1	264 382 637	141 045 209
290 959 020	179 557 885	Sum opptjent egenkapital		264 382 637	141 045 209
474 793 136	363 392 001	Sum egenkapital		448 216 753	324 879 325
GJELD					
Avsetning for forpliktelser					
-	-	Utsatt skatt	8	65 802 795	53 718 441
Annen langsiktig gjeld					
933 369 130	457 257 351	Gjeld til kredittinstitusjoner	3	1 115 285 796	637 257 351
337 698 984	386 232 824	Gjeld til konsernselskaper	4	211 825 473	372 219 065
-	-	Annen langsiktig gjeld		18 150 153	-
1 271 068 114	843 490 175	Sum langsiktig gjeld		1 345 261 422	1 009 476 416
Kortsiktig gjeld					
98 851	3 451 556	Leverandørgjeld		5 879 345	6 664 255
-	-	Betalbar skatt	8	382 050	41
-	-	Skyldig offentlige avgifter		-	-
14 675 437	35 810 834	Gjeld til konsernselskap	4	22 277 224	18 610 323
1 465 773	5 369 340	Annen kortsiktig gjeld		6 052 847	13 051 937
16 240 061	44 631 730	Sum kortsiktig gjeld		34 591 466	38 326 556
1 287 308 175	888 121 905	Sum gjeld		1 445 655 683	1 101 521 413
1 762 101 311	1 251 513 906	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 893 872 436	1 426 400 737

Permeb Dokumentnøkkel: ANLSE-ZHAHU-MISEY-AFNB6-H4FXG-CDKSO

Oslo, 22. juni 2022

Edvard Bakkejord
Styrets leder

Per Øivind Dahl
Styremedlem



Tellus Eiendom Invest AS

Org. nr. NO 916 120 559

Kontantstrømoppstilling

<i>Morselskap</i>			<i>Konsern</i>	
2021	2020		2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
124 131 993	15 842 564	Resultat før skattekostnad	136 602 200	7 255 525
-	-126	Betalte skatter	-41	-126
-	-	Ordinære avskrivninger	46 116 462	31 240 595
-102 384 251	-2 132 142	Gevinst ved salg anleggsmidler	-123 040 776	-2 067 929
-	22 156	Endring i kundefordringer	-3 330 830	-3 047 986
-3 352 706	3 240 932	Endring i leverandørgjeld	-784 910	3 305 389
-38 883 241	-44 823 518	Endring andre tidsavgrensninger	45 039 022	45 622 707
-20 488 205	-27 850 134	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	100 601 127	82 308 175
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter				
-	-	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	100 000
-	-	Utbetalinger ved kjøp varige driftsmidler	-29 911 534	-9 628 646
357 257 023	-	Innbetalinger ved salg av aksjer	356 282 070	-
-317 169 906	-92 822 868	Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-316 006 062	-106 663 905
66 663 801	-	Innbetaling langsiktig utlån ved aksjesalg	69 952 402	-
-392 830 703	-175 981 635	Utbetaling langsiktig utlån ved aksjekjøp	-392 047 757	-177 822 602
46 295 928	91 039 598	Innbetaling langsiktig utlån	-	-
-	-	Utbetaling langsiktig utlån	-	-
-239 783 857	-177 764 905	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-311 730 881	-294 015 153
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter				
517 094 000	241 500 000	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	686 157 525	226 500 000
-198 569 216	-178 233 635	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-411 885 107	-204 280 110
-	100 005 000	Innbetaling av egenkapital	-	100 005 000
318 524 784	163 271 365	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	274 272 418	122 224 890
58 252 723	-42 343 674	Netto endring i kontanter og -ekvivalenter	63 142 664	-89 482 088
40 306 865	82 650 539	Beholdning av kontanter og -ekvivalenter 01.01	49 390 489	138 872 576
98 559 588	40 306 865	Beholdning av kontanter og -ekvivalenter 31.12	112 533 154	49 390 489

Penneo Dokumentnøkkel: ANLSE-ZHAHU-M8EV-AFNB6-H4FXG-CDKSO



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Noter til regnskapet for 2021**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Tellus Eiendom Invest AS med datterselskap og viser konsernets økonomiske stilling og resultat når selskapene betraktes som en regnskapsmessig enhet. Konsernregnskapet omfatter morselskapet og følgende datterselskap gjennom året:

	forretningskontor	eierandel	anskaffet	solgt	Fusjon
Ullernchausseen 68B/71 AS	Oslo	100%	08.12.15		
Hovinveien 43 AS	Oslo	100%	01.11.16		
Gasolin Oslo AS	Oslo	100%	10.02.17		
Ulsrud Eiendom AS	Oslo	100%	05.05.17	15.12.21	
Østmarkveien 27 AS	Oslo	100%	05.05.17	15.12.21	
Trondheimsveien 5 Eiendom AS	Oslo	100%	29.06.18		
Vestvang Næring AS	Oslo	100%	01.09.18		
Hagan Næringseiendom AS	Oslo	100%	01.11.18		
Gran Handelpark AS	Oslo	100%	31.01.19		
Biskop Jens Nilssøngt AS	Oslo	100%	15.01.19	12.02.21	
Sinsen Torg Næring AS	Oslo	100%	01.03.19		
Sinsen Batterier ANS	Oslo	100%	19.08.19		
Bysenter Eiker AS	Oslo	100%	19.08.19		
Eiker Kjøpesenter Utvikling AS	Oslo	100%	19.08.19		
Eiker Business Park AS	Oslo	100%	01.01.20		
Palmyra Utvikling AS	Oslo	100%	17.01.20		25.10.21
Kongsvinger Butikkeiendom AS	Oslo	100%	17.01.20		
Krokstad Eiendomsinvest AS	Oslo	100%	15.12.20		10.03.21
Krokstad Eiendom AS	Oslo	100%	15.12.20		
Horten Handelpark AS	Oslo	100%	05.02.21		
Trimveien 41 AS	Oslo	100%	28.02.21		21.06.21
Trimveien 33 AS	Oslo	100%	28.02.21		19.06.21
K Tre Holding AS	Oslo	100%	23.03.21	20.08.21	
K-Tre AS	Oslo	100%	20.08.21	20.08.21	
Morenen Handelpark AS	Oslo	100%	01.12.21		
Morenen Eiendom AS	Oslo	100%	01.12.21		
Morenen Eiendom II AS	Oslo	100%	01.12.21		
Morstongveien 47 AS	Oslo	100%	01.12.21		

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomsammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året er inkludert i konsernregnskapet i eierperioden.

Selskapene er konsolidert i regnskapet og aksjene er eliminert i konsernregnskapet. Alle vesentlige transaksjoner og mellomværender mellom selskapene i konsernet er eliminert.

Datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Morselskapet har fusjonert med to heleide datterselskap i 2021, og et underkonsern har fusjonert til et selskap. Det henvises til note 10.

Horten Handelpark AS ble stiftet 05.02.21 for å kjøpe Trimveien 41 AS. Trimveien 41 AS eide Trimveien 33 AS 100%. Trimveien 41 AS ble kjøpt for kr 134 295 944. I Horten Handelpark AS er utsatt skatt ved oppkjøpet oppført til nåverdi. Merverdi ved oppkjøpet er tillagt eiendommen.

Penneo Dokumentnøkkel: ANLSE-ZHAHU-M8EV-AFNB6-H4FXG-CDKSO



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Noter til regnskapet for 2021

REGNSKAPSPRINSIPPER (FORTS.)

Konsolideringsprinsipper forts.

K Tre Holding AS ble stiftet 23.03.21 for å kjøpe aksjene i K-Tre AS.

K-Tre AS ble kjøpt av K Tre Holding AS den 20.08.21 for kr 79 303 125 og solgt videre samme dag inklusiv datterselskapet K-Tre AS.

Morenen Handelspark AS er morselskap til Morenen Eiendom AS, Morenen Eiendom II AS og Morstongveien 47 AS. Morenen Handelspark AS ble kjøpt for kr 131 358 700. Ved oppkjøpet ble utsatt skatt i konsernresultatet bokført til nåverdi. Merverdiene er tillagt eiendommen.

Det har i 2021 vært korrigeringer av kostpris aksjer på kr 2 000 000 vedrørende merverdien i Hagan Næringsseiendom AS.

Etter regnskapsårets slutt er Sinsen Torg Næring AS, Sinsen Batterier ANS, Hagan Næringsseiendom AS og Vestvang Næring AS solgt og Olrud handelspark AS og Ovi Eiendom AS er kjøpt.

Driftsinntekter

Leieinntekter optjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

Ved salg av eiendom eller salg av datterselskap med eiendom skjer inntektsføring når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og kontroll er overført.

Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler/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. Varig driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

Tomter og boligeiendommer avskrives ikke, men nedskrives ved varig verdifall.

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.

Aksjer i datterselskap

I morselskapet er aksjene bokført etter kostmetoden. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskap inntektsføres som finansinntekter. Ved salg av aksjer i datterselskap som eier eiendom, bokføres gevinst som driftsinntekt og tap som driftskostnad.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Penneo Dokumentnøkkel: ANLSE-ZHAHU-MISEV-AFNB6-H4FXG-CDKSO



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Egenkapital

<i>Morselskapet</i>	<i>Aksje- kapital</i>	<i>Overkurs</i>	<i>Annen Innskutt EK</i>	<i>Annen egenkapital</i>	<i>Total egenkapital</i>
Egenkapital pr. 01.01.2021	2 847 600	153 653 034	27 333 482	179 557 885	363 392 001
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-8 814 412	-8 814 412
Resultat 2021	0	0	0	120 215 548	120 215 548
Egenkapital pr. 31.12.2021	2 847 600	153 653 034	27 333 482	290 959 020	474 793 136

<i>Konsernet</i>	<i>Aksje- kapital</i>	<i>Overkurs</i>	<i>Annen Innskutt EK</i>	<i>Annen egenkapital</i>	<i>Total egenkapital</i>
Egenkapital pr. 01.01.2021	2 847 600	153 653 034	27 333 482	141 045 209	324 879 325
Resultat 2021	0	0	0	132 157 410	132 157 410
Stiftelseskostnader	0	0	0	-5 570	-5 570
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-8 814 412	-8 814 412
Egenkapital pr. 31.12.2021	2 847 600	153 653 034	27 333 482	264 382 637	448 216 753

Note 2 - Anleggsmidler - konsernet

<i>Konsernet</i>	<i>Eiendommer med driftsløsøre</i>	
Kostpris	31.12.2020	1 532 877 988
Tilgang ved kjøp datterselskaper		820 156 231
Tilgang kjøp		29 911 534
Avgang datterselskaper		-401 801 973
Kostpris	31.12.2021	1 981 143 780
Akkumulerte avskrivninger	31.12.2020	182 863 678
Akkumulerte avskrivninger v/avgang datterselskaper		-71 854 316
Akkumulerte avskrivninger v/tilgang datterselskaper		132 898 086
Årets ordinære avskrivninger		46 116 462
Akkumulerte avskrivninger	31.12.2021	290 023 910
Bokført verdi	31.12.2021	1 691 119 870
Sats ordinære avskrivninger		2% - 10%

Penneo Dokumentnøkkel: ANLSE-ZHAHU-M8EV-AFNB6-H4FXG-CDKSO



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Noter til regnskapet for 2021**Note 3 - Fordringer, gjeld og pantstillelser**

Morselskap			Konsern	
2021	2020		2021	2020
		<i>Langsiktig fordring med forfall senere enn 1 år</i>		
-	551 186	Langsiktige fordringer	1 963 507	551 186
		<i>Langsiktig kredittgjeld med forfall senere enn 5 år</i>		
-755 505 270	-365 454 911	Gjeld til kredittinstitusjon forutsatt fornyelse av lånene	-906 588 596	-365 454 911
		<i>Gjeld sikret ved pant per 31.12.</i>		
-933 369 130	-457 257 351	Gjeld til kredittinstitusjoner	-1 115 285 796	-637 257 351
		<i>Pantsatte eiendeler for egen gjeld</i>		
-	-	Balanseført verdi av pantsatte driftsmidler	1 507 190 288	627 978 667
472 429 683	123 913 730	Balanseført verdi av pantsatte aksjer	-	-
-	-	Balanseført verdi pantsatte kundefordringer	568 943	163 230
		<i>Pantsatte eiendeler for gjeld i Tellus Eiendom AS</i>		
-	-	Balanseført verdi av pantsatte driftsmidler	172 060 353	515 296 220
81 603 034	349 075 667	Balanseført verdi av pantsatte aksjer	-	-

Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Morselskap			Konsern	
2021	2020		2021	2020
		<i>Lån til datterselskap</i>		
715 168 277	512 371 467	Forfall > 1 år etter regnskapsårets slutt	-	-
Morselskapets fordring på datterselskaper renteberegnes etter markedsmessige betingelser. Fordringene er langsiktige og det er ikke avtalt noe nedbetalingsplan.				
		<i>Gjeld til morselskap</i>		
-207 855 564	-372 216 065	Forfall > 5 år etter regnskapsårets slutt	-211 826 473	-372 216 065
Selskapet har en langsiktig gjeld mot morselskapet Tellus Eiendom AS som renteberegnes etter markedsmessige betingelser. Gjelden er langsiktig og det er ikke avtalt noe nedbetalingsplan.				
		<i>Gjeld til datterselskap</i>		
-129 843 419	-14 016 759	Forfall > 5 år etter regnskapsårets slutt	-	-

Selskapet har en langsiktig gjeld mot datterselskapet Kongsvinger Butikkeiendom AS og Sinsen Torg Næring AS som renteberegnes etter markedsmessige betingelser. Gjelden er langsiktig og det er ikke avtalt noe nedbetalingsplan.



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Noter til regnskapet for 2021

Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel	Pålydende	Total aksjekapital
Tellus Eiendom AS	30 849	91 %	91 %	84	2 591 316
Brannfjell Eiendom AS	3 051	9 %	9 %	84	256 284
Sum	33 900	100 %	100 %		2 847 600

Alle aksjene har samme rettigheter. Styrets leder, Edvard H. Bakkejord, kontrollerer indirekte 97,6 % av aksjene i Tellus Eiendom AS Styremedlem, Per Øivind Dahl, eier 100 % av aksjene i Brannfjell Eiendom AS.

Note 6 - Lønn- og lønnsrelaterte kostnader

Verken morselskapet eller konsernet har hatt ansatte i regnskapsåret og er derfor ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov on Obligatorisk tjenestepensjon.

Morselskapets og konsernets lønnsrelaterte kostnader i 2021 er belastning fra morselskapet, Tellus Eiendom AS. I 2021 ble kostnaden knyttet til administrasjonstjenester viderebelastet datterselskapene fra Tellus Eiendom Invest AS.

I 2021 er administrasjonskostnadene bokført som driftskostnader i morselskapet. Totalt belastning fra Tellus Eiendom AS er kr 10 117 370, hvorav kr 10 117 370 er viderebelastet døtrene og presentert som annen driftsinntekt.

Note 7 - Ytelser/godtgjørelse til daglig leder, styret og revisor.

Verken morselskapet eller konsernet har hatt utbetaling til styret eller ledende personer i regnskapsåret.

Morselskap			Konsern	
2021	2020		2021	2020
166 050	127 550	Revisor, revisjon	882 040	713 947
807 172	762 403	Revisor, bistand	1 082 780	1 032 261
973 222	889 953	Sum	1 964 820	1 746 208

Honorarene er oppgitt eks mva. For honorarer knyttet til kjøp og salg av aksjeselskaper, er mva ikke fratrukket ved bokføringen.



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Noter til regnskapet for 2021

Note 8 - Skatter

Morselskap		Årets skattekostnad fordeler seg på:	Konsern	
2021	2020		2021	2020
3 161 962	3 130 173	Betalbar skatt	2 868 166	41
754 482	-	Endring i utsatt skatt	1 576 624	3 306 969
3 916 444	3 130 173	Sum skattekostnad (inntekt)	4 444 790	3 307 010

Morselskap		Beregning av årets skattegrunnlag:	Konsern	
2021	2020		2021	2020
124 131 992	15 842 563	Resultat før skatt	136 602 200	7 255 525
		Permanente forskjeller:		
-1 051	-791	Andel i deltakerlignede selskap	-105 103	-791
199 308	518 432	Permanente forskjeller	-349 368	13 620 152
-102 384 251	-2 132 142	Gevinst/tap salg aksjer skattefritt	-123 040 776	-2 132 142
-	-	Endring i midlertidige forskjeller	6 923 908	-60 920
-	-	Avskåret rentefradrag	4 518 588	-
-7 573 445	-	Benyttet fremførbart underskudd	-11 512 330	-18 681 639
14 372 553	14 228 062	Årets skattegrunnlag	13 037 119	185

Morselskap		Betalbar skatt i balansen	Konsern	
31.12.2021	31.12.2020		31.12.2021	31.12.2020
3 161 962	3 130 173	Betalbar skatt	2 868 166	41
-3 161 962	-3 130 173	Skatt knyttet til avgitt konsernbidrag	-2 486 116	-
0	0	Sum betalbar skatt	382 050	41

Morselskap		Oversikt over midlertidige forskjeller:	Konsern	
31.12.2021	31.12.2020		31.12.2021	31.12.2020
-	-	Gevinst og tapskonto	-3 167 871	-824 684
-	-	Fordringer	-80 000	-1 416 337
-	-	Avsetninger	-1 958	-
-	-	Varige driftsmidler	252 824 490	118 945 715
-	-	Midlertidige forskjeller	249 574 661	116 704 694
-	-	Avskåret rentefradrag	-14 363 190	-
-	-	Skattemessig fremførbart underskudd	-	-11 512 330
-	-	Andre forskjeller ikke medtatt i datterselskap	-108 649 295	-31 745 973
-	-	Grunnlag utsatt skatt	126 562 176	73 446 391
		Utsatt skatt 22% av grunnlaget	27 843 679	16 158 206
		Utsatt skatt på merverdier ved oppkjøp	37 959 116	37 560 235
-	-	Utsatt skatt balanseført	65 802 795	53 718 441

Alle midlertidige forskjeller som kan utlignes, er utlignet mot utsatt skatt.

Penneo Dokumentnøkkel: ANLSE-ZHAHU-MISEV-AFNB6-H4FXG-CDKSO



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Noter til regnskapet for 2021**Note 8 - Skatter (forts.)**

Morselskap		Forklaring til årets skattekostnad	Konsern	
2021	2020		2021	2020
124 131 992	15 842 563	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	136 602 200	7 255 525
27 309 038	3 485 364	Skatt av resultat før skatt	30 052 484	1 596 216
3 916 444	3 130 173	Skattekostnad i resultatregnskapet	4 444 790	3 307 010
23 392 594	355 191	Differanse	25 607 694	-1 710 795
Differansen består av:				
22 480 919	355 190	Skatteeffekt permanente forskjeller	27 168 954	-2 527 188
-	-	Skatt på meravskrivninger	-1 814 282	-1 897 225
911 675	-	Skatt på tidligere ikke balanseført skattefordel	1 040 029	816 394
		Årets skatteeffekt av kjøp av salg av selskaper	-787 008	1 897 225
23 392 594	355 190	Beregnet skattekostnad	25 607 694	-1 710 795
3,2 %	19,8 %	Effektiv skattekostnad	3,3 %	45,6 %

Note 9 - Driftsinntekter

Morselskap		Driftsinntektene fordeler seg på følgende måte:	Konsern	
2021	2020		2021	2020
10 117 370	8 309 119	Per virksomhetsområde:		
-	-	Administrasjonstjenester	-	-
102 384 251	2 132 142	Leieinntekter	128 122 207	99 989 136
112 501 621	10 441 261	Gevinst ved salg eiendomsaksjer og andeler	123 040 776	2 132 142
		Sum	251 162 983	102 121 278
Pr. geografisk område:				
112 501 621	10 441 261	Østlandet	251 162 983	102 121 278
112 501 621	10 441 261	Sum	251 162 983	102 121 278

Note 10 - Fusjon**Morselskapet**

Tellus Eiendom Invest AS er overtakende selskap i to separate mor-/datter-fusjoner, hvor henholdsvis Palmyra Utvikling AS og Krokstad Eiendomsinvest AS er overdragende selskap. Regnskapsmessig ble fusjonene gjennomført til konsernkontinuitet med virkning fra 01.01.2021. Skattemessig ble fusjonene gjennomført til kontinuitet med virkning fra 01.01.2021. Det er ikke utarbeidet sammenligningstall for 2020 som reflekterer fusjonene.

Konsernet

Horten Handelpark AS er stiftet 5.februar for å være overtakende selskap i fusjon med Trimveien 41 AS som overdragende selskap. Forut for denne søsterfusjonen, fusjonerte Trimveien 41 AS som overtakende selskap med Trimveien 33 AS som overdragende selskap i en mor-/datter-fusjon. Regnskapsmessig ble mor-/datter-fusjonen gjennomført med konsernkontinuitet. Søsterfusjonen ble gjennomført med selskapskontinuitet. Begge med virkning fra 01.01.2021. Skattemessig ble begge fusjonene gjennomført til kontinuitet med virkning fra 01.01.2021.



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Noter til regnskapet for 2021

Note 11 - Markedsrisiko og derivater

Morselskapet og konsernet er ikke eksponert for valuta- eller råvarepriserisiko. Morselskapet og konsernet har risiko knyttet til endringer i rentenivået. Per 31.12.21 er ca 10% av gjeld til kredittinstitusjoner sikret til fast rente.



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."

Per Øivind Dahl

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1249137

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-22 14:05:41 UTC



Edvard Harald Bakkejord

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-628289

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-23 09:39:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ANLSE-ZHAHU-M8EV-AFNB6-H4FXG-CDKSO

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>



Årsberetning 2021

Tellus Eiendom Invest AS

Adresse: Oslo gate 15, 0192 OSLO

Org.nr: 916 120 559 MVA

Virksomhetens art

Tellus Eiendom Invest AS er morselskap i et konsern i Tellus Eiendom konsernet. Selskapet driver med eiendomsinvesteringer og det benyttes som kjøperselskap for de investeringer hovedkonsernet har gjort siden høsten 2015. Selskapet har forretningslokale i Oslo og kjøper hovedsakelig næringseiendommer i Oslo og Østlandsområdet.

Konsernet har i løpet av 2021 eid selskapene/ eiendommene Ullernchausseen 68b/71 AS, Hovinveien 43 AS, Gasolin Oslo AS, Ulsrud Eiendom AS (solgt 15.12.2021), Østmarkveien 27 AS (solgt 15.12.2021), Trondheimsveien 5 Eiendom AS, Vestvang Næring AS, Hagan Næringseiendom AS, Gran Handelspark AS, Biskop Jens Nilssøns AS (solgt 12.02.2021), Sinsen Torg Næring AS, Sinsen Batterier ANS, Bysenter Eker AS, Eker Kjøpesenter Utvikling AS, Eker Business Park AS, Kongsvinger Butikkeiendom AS, Krokstad Eiendom AS, Horten Handelspark AS (kjøpt 28.02.2021) og Morenen Handelspark AS med 3 SPV selskaper (kjøpt 01.12.2021). I tillegg ble boligprosjektet K Tre AS på Lillestrøm solgt 20.08.2021.

Konsernet er i dag eid av Tellus Eiendom AS (91% - Edvard H. Bakkejord med familie) og Brannfjell Eiendom AS (9% - Per Øivind Dahl).

Rettsvisende oversikt og foretakets utsikter

Styret mener at informasjon gitt her i årsberetningen gir et rettsvisende bilde av Tellus Eiendom Invest ASs eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Morselskapet eier en portefølje av eiendommer som består av 15 næringseiendommer ved årsslutt. Næringseiendommene ligger i all hovedsak i Oslo og Østlandsområdet og er tilnærmet fullt utleid i en 3 - 5 års horisont. I tillegg har morselskapet hittil i 2022 kjøpt Olrud Handelspark AS og solgt Vestvang Næring AS, Hagan Næringseiendom AS og Sinsen Torg Næring AS. Ingen vesentlig valutarisiko.

Finansiell risiko

Eiendommene er belånt i DNB, Danske Bank og sparebanker. Samlet belåning pr årsskiftet er MNOK 1 115. Konsernet har en fastrenteandel på sine lån pr årsskiftet med ca 9 % og andel lån på flytende rente med 91 %. Konsernet er etter vår oppfatning tilstrekkelig rustet for eventuelle rente- eller markedsendringer.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og vi bekrefter at denne forutsetning er til stede.

Konsernet hadde driftsinntekter i 2021 med til sammen MNOK 251,1, hvorav leieinntektene utgjorde MNOK 127,8. Konsernet hadde salgsgvinster i 2021 på MNOK 123,0. I inntektsåret 2020 var driftsinntektene til sammen MNOK 102,1 fordelt på leieinntekter på MNOK 99,0, andre driftsinntekter med MNOK 1,0 og salgsgvinster med MNOK 2,1.

Morselskapets årsresultat for 2021 var på MNOK 120,2 (MNOK 12,7 i 2020), mens det for konsernet ble et årsresultat på MNOK 132,2 (MNOK 3,9 i 2020).

Morselskapets bokførte total kapital var ved utløpet av 2021 på MNOK 1 762 sammenlignet med MNOK 1 252 ved utløpet av 2020, mens konsernets total kapital ved utløpet av 2021 var på MNOK 1 893,9 sammenlignet med MNOK 1 426,4 ved utløpet av 2020.



Konsernets regnskapsmessige egenkapital økte fra MNOK 324,9 i 2020 til MNOK 448,2 i 2021.

Konsernets eiendommer verdi vurderes årlig av Newsec AS. Markedsverdien av våre eiendommer pr 31.12.2021 er MNOK 2 078 (Brutto Eiendomsverdi), mens total langsiktig gjeld pr årsskiftet er på MNOK 1 345. Konsernet har varige driftsmidler til en bokført verdi på MNOK 1 691.

Verdijustert egenkapital (VEK) er beregnet til beregnet MNOK 835,1 (MNOK 604,9 i 2020).

Konsernet har pr årsskiftet en kontantbeholdning på MNOK 112,5 (MNOK 49,4 i 2020).

Morselskapet har kjøpt flere eiendomsselskaper i løpet av 2021 som vil fortsette å gi økte leieinntekter i 2022.

Arbeidsmiljø

Det har ikke vært ansatte i konsernet eller selskapet i 2021. Morselskapet Tellus Eiendom AS har sørget for administrasjon, drift og vedlikehold etter markedsmessige betingelser, som er viderefakturert til konsernet. Styret har bestått av to menn.

Ytre miljø

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Forsikring

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Oslo, 22. juni 2022

Edvard H. Bakkejord
Styrets leder

Per Øivind Dahl
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: M6CYP-12T5J-ZQ032-F81LK-8H2N3-EZPP



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."

Per Øivind Dahl

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1249137

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-22 14:05:41 UTC



Edvard Harald Bakkejord

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-628289

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-23 09:39:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: M6CYP-1ZTSJ-ZQ032-F8TLK-8H2N3-EZPP

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>



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Tellus Eiendom Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Tellus Eiendom Invest AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 120 215 548 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 132 157 410. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: 2EXX4-TB30V-V7UX2-MQGKS-VLIZQ-IV3TJ



Revisors beretning 2021 for Tellus Eiendom Invest AS

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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. 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>

Oslo, 23. juni 2022
RSM Norge AS

Gro Aune
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2EXX4-TB30V-V7UX2-MQGKS-VLIZQ-IV3YJ



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."

Gro Aune

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5992-4-3045784

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-23 10:05:24 UTC



Penneo Dokumentnr: 2EXX4-TB30V-V7UX2-MQGKS-VLIZQ-IV3YJ

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>