



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	922 255 326
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	TITAS EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Karenslyst allé 2 0278 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### 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:	Torstein I Tvenge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	16.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 03.08.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	8 458 756	7 635 596
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 458 756</b>	<b>7 635 596</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	3 654 785	3 256 745
Annen driftskostnad	2	17 401 640	9 761 848
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 056 425</b>	<b>13 018 593</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-12 597 669</b>	<b>-5 382 997</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	67 386 535	5 741 360
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	3		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	3		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt	4	2 948 473	956 406
Annen finansinntekt		1 644 338	4 995 583
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	3	12 928 460	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>84 907 806</b>	<b>11 693 348</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	3		3 010 493
Reversering av tidligere nedskrevet finansielle anleggsmidler	3		-40 000 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3		
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		
Annen rentekostnad	4	17 163 541	7 649 989
Annen finanskostnad		7 429 360	6 222 103
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>24 592 901</b>	<b>-23 117 415</b>
<b>Netto finans</b>		<b>60 314 905</b>	<b>34 810 764</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>47 717 237</b>	<b>29 427 767</b>
Skattekostnad på resultat	5	10 741 629	2 792 502
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>36 975 608</b>	<b>26 635 265</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsresultat	6	36 975 608	26 635 265
Årsresultat etter minoritetsinteresser		36 975 608	26 635 265
<b>Totalresultat</b>		<b>36 975 608</b>	<b>26 635 265</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		36 975 608	26 635 265
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>36 975 608</b>	<b>26 635 265</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	772 734	1 504 082
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>772 734</b>	<b>1 504 082</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Sum varige driftsmidler</b>	9		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	379 979 892	345 213 843
Lån til foretak i samme konsern	4		
Investeringer i aksjer og andeler	3	332 848 265	327 848 265
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>712 828 157</b>	<b>673 062 108</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>713 600 891</b>	<b>674 566 190</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	4	204 655 918	55 437 827
<b>Sum fordringer</b>		<b>204 655 918</b>	<b>55 437 827</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
Markedsbaserte aksjer	3	13 562 499	12 507 018
Markedsbaserte obligasjoner	3		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	3		
<b>Sum investeringer</b>		<b>13 562 499</b>	<b>12 507 018</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	3 989 552	11 748 018
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 989 552</b>	<b>11 748 018</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>222 207 969</b>	<b>79 692 863</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>935 808 861</b>	<b>754 259 053</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	97 200 000	96 600 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs		19 453 704	19 453 704
Annen innskutt egenkapital		200 004 800	200 004 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>316 658 504</b>	<b>316 058 504</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		75 024 010	38 048 402
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>75 024 010</b>	<b>38 048 402</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>391 682 514</b>	<b>354 106 906</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	41 300 000	44 100 000
Langsiktig konserngjeld	4		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>41 300 000</b>	<b>44 100 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>41 300 000</b>	<b>44 100 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld	4		
Betalbar skatt	5	204 472	
Skyldig offentlige avgifter		457 560	196 286
Annen kortsiktig gjeld	4	502 164 315	355 855 860
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>502 826 347</b>	<b>356 052 147</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum gjeld		544 126 347	400 152 147
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>935 808 861</b>	<b>754 259 053</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter	1	151 900 279	142 881 349
<b>Sum inntekter</b>		<b>151 900 279</b>	<b>142 881 349</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			
Lønnskostnad	2	3 654 785	3 256 745
Ordinære avskrivninger	3	31 585 012	28 000 427
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 122 102	
Annen driftskostnad	2	29 912 981	22 214 110
<b>Sum kostnader</b>		<b>68 274 880</b>	<b>53 471 282</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>83 625 399</b>	<b>89 410 067</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultat investering i tilknyttet selskap	4	22 297 639	63 209 415
Annen renteinntekt	5	18 855 061	6 493 777
Finansinntekter	4	2 169 338	5 293 184
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		12 928 460	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>56 250 499</b>	<b>74 996 376</b>
Verdiendring markedsbaserte aksjer	4		3 010 493
Annen rentekostnad	5	85 327 216	48 532 795
Finanskostnader	4	8 511 466	6 807 096
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>93 838 682</b>	<b>58 350 385</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-37 588 183</b>	<b>16 645 992</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>46 037 216</b>	<b>106 056 059</b>
Skattekostnad	6	5 825 703	14 838 186
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>40 211 513</b>	<b>91 217 873</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>40 211 513</b>	<b>91 217 873</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>40 211 513</b>	<b>91 217 873</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>40 211 513</b>	<b>91 217 873</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			50 000 000
Overføringer annen egenkapital		40 211 513	41 217 873
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>40 211 513</b>	<b>91 217 873</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger, innredninger, tekniske installasjoner	3	1 253 447 074	1 262 538 338
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 253 447 074</b>	<b>1 262 538 338</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	382 637 978	355 340 339
Investeringer i aksjer og andeler	4	17 537 604	17 537 604
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>400 175 582</b>	<b>372 877 943</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 653 622 656</b>	<b>1 635 416 281</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		57 097 668	38 535 507
Andre fordringer	5	143 780 823	29 401 911
<b>Sum fordringer</b>		<b>200 878 491</b>	<b>67 937 419</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	4	13 562 499	12 507 018
<b>Sum investeringer</b>		<b>13 562 499</b>	<b>12 507 018</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	2	50 518 660	33 899 753
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>50 518 660</b>	<b>33 899 753</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>264 959 650</b>	<b>114 344 190</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 918 582 306</b>	<b>1 749 760 471</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	97 200 000	96 600 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>97 200 000</b>	<b>96 600 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller		28 708	28 125
Annen egenkapital (opptjent og innskutt)		371 204 868	331 074 504
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>371 233 575</b>	<b>331 102 629</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>468 433 575</b>	<b>427 702 629</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	19 068 673	13 447 441
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>19 068 673</b>	<b>13 447 441</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 292 351 084	805 579 506
Øvrig langsiktig gjeld		436 397	415 792
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 292 787 481</b>	<b>805 995 298</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 311 856 154</b>	<b>819 442 740</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		300 000 000
Betalbar skatt	6	204 472	15 370 440
Skyldig offentlige avgifter		457 560	182 269
Annen kortsiktig gjeld	5	137 630 545	187 062 393
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>138 292 577</b>	<b>502 615 102</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 450 148 731</b>	<b>1 322 057 842</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 918 582 306</b>	<b>1 749 760 471</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 492660

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 922 255 326  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TITAS EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Karenslyst allé 2  
0278 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap 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: Torstein I Tvenge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 20.06.2024



Organisasjonsnr: 922 255 326  
TITAS EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	8 458 756	7 635 596
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 458 756</b>	<b>7 635 596</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	3 654 785	3 256 745
Annen driftskostnad	2	17 401 640	9 761 848
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 056 425</b>	<b>13 018 593</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-12 597 669</b>	<b>-5 382 997</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	67 386 535	5 741 360
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	3		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	3		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt	4	2 948 473	956 406
Annen finansinntekt		1 644 338	4 995 583
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	3	12 928 460	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>84 907 806</b>	<b>11 693 348</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	3		3 010 493
Reversering av tidligere nedskrevet finansielle anleggsmidler	3		-40 000 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3		
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		
Annen rentekostnad	4	17 163 541	7 649 989
Annen finanskostnad		7 429 360	6 222 103
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>24 592 901</b>	<b>-23 117 415</b>
<b>Netto finans</b>		<b>60 314 905</b>	<b>34 810 764</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på resultat</b>	5	<b>47 717 237</b>	<b>29 427 767</b>
		10 741 629	2 792 502



<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>36 975 608</b>	<b>26 635 265</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>36 975 608</b>	<b>26 635 265</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>36 975 608</b>	<b>26 635 265</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>36 975 608</b>	<b>26 635 265</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		36 975 608	26 635 265
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>36 975 608</b>	<b>26 635 265</b>



Organisasjonsnr: 922 255 326  
TITAS EIENDOM AS

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	772 734	1 504 082
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>772 734</b>	<b>1 504 082</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Sum varige driftsmidler</b>	9		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	379 979 892	345 213 843
Lån til foretak i samme konsern	4		
Investeringer i aksjer og andeler	3	332 848 265	327 848 265
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>712 828 157</b>	<b>673 062 108</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>713 600 891</b>	<b>674 566 190</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer	4	204 655 918	55 437 827
<b>Sum fordringer</b>		<b>204 655 918</b>	<b>55 437 827</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
Markedsbaserte aksjer	3	13 562 499	12 507 018
Markedsbaserte obligasjoner	3		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	3		
<b>Sum investeringer</b>		<b>13 562 499</b>	<b>12 507 018</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	3 989 552	11 748 018
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 989 552</b>	<b>11 748 018</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>222 207 969</b>	<b>79 692 863</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>935 808 861</b>	<b>754 259 053</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	97 200 000	96 600 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs		19 453 704	19 453 704
Annen innskutt egenkapital		200 004 800	200 004 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>316 658 504</b>	<b>316 058 504</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		75 024 010	38 048 402
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>75 024 010</b>	<b>38 048 402</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>391 682 514</b>	<b>354 106 906</b>
------------------------	----------	--------------------	--------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	41 300 000	44 100 000
Langsiktig konserngjeld	4		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>41 300 000</b>	<b>44 100 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>41 300 000</b>	<b>44 100 000</b>

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld	4		
Betalbar skatt	5	204 472	
Skyldig offentlige avgifter		457 560	196 286
Annen kortsiktig gjeld	4	502 164 315	355 855 860
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>502 826 347</b>	<b>356 052 147</b>

<b>Sum gjeld</b>		<b>544 126 347</b>	<b>400 152 147</b>
------------------	--	--------------------	--------------------

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>935 808 861</b>	<b>754 259 053</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 922 255 326  
TITAS EIENDOM AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter	1	151 900 279	142 881 349
<b>Sum inntekter</b>		<b>151 900 279</b>	<b>142 881 349</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			
Lønnskostnad	2	3 654 785	3 256 745
Ordinære avskrivninger	3	31 585 012	28 000 427
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 122 102	
Annen driftskostnad	2	29 912 981	22 214 110
<b>Sum kostnader</b>		<b>68 274 880</b>	<b>53 471 282</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>83 625 399</b>	<b>89 410 067</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultat investering i tilknyttet selskap	4	22 297 639	63 209 415
Annen renteinntekt	5	18 855 061	6 493 777
Finansinntekter	4	2 169 338	5 293 184
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		12 928 460	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>56 250 499</b>	<b>74 996 376</b>
Verdiendring markedsbaserte aksjer	4		3 010 493
Annen rentekostnad	5	85 327 216	48 532 795
Finanskostnader	4	8 511 466	6 807 096
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>93 838 682</b>	<b>58 350 385</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-37 588 183</b>	<b>16 645 992</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	6	5 825 703	14 838 186
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>40 211 513</b>	<b>91 217 873</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>40 211 513</b>	<b>91 217 873</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>40 211 513</b>	<b>91 217 873</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>40 211 513</b>	<b>91 217 873</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Ordinært utbytte		50 000 000
Overføringer annen egenkapital	40 211 513	41 217 873
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>40 211 513</b>	<b>91 217 873</b>



Organisasjonsnr: 922 255 326  
TITAS EIENDOM AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger, innredninger, tekniske installasjoner			
	3	1 253 447 074	1 262 538 338
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 253 447 074</b>	<b>1 262 538 338</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap			
	4	382 637 978	355 340 339
Investeringer i aksjer og andeler			
	4	17 537 604	17 537 604
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>400 175 582</b>	<b>372 877 943</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 653 622 656</b>	<b>1 635 416 281</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		57 097 668	38 535 507
Andre fordringer			
	5	143 780 823	29 401 911
<b>Sum fordringer</b>		<b>200 878 491</b>	<b>67 937 419</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer			
	4	13 562 499	12 507 018
<b>Sum investeringer</b>		<b>13 562 499</b>	<b>12 507 018</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd			
	2	50 518 660	33 899 753
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>50 518 660</b>	<b>33 899 753</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>264 959 650</b>	<b>114 344 190</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 918 582 306</b>	<b>1 749 760 471</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital			
	7	97 200 000	96 600 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>97 200 000</b>	<b>96 600 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller		28 708	28 125
Annen egenkapital (opptjent og innskutt)		371 204 868	331 074 504
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>371 233 575</b>	<b>331 102 629</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>468 433 575</b>	<b>427 702 629</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	19 068 673	13 447 441
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>19 068 673</b>	<b>13 447 441</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 292 351 084	805 579 506
Øvrig langsiktig gjeld		436 397	415 792
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 292 787 481</b>	<b>805 995 298</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 311 856 154</b>	<b>819 442 740</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		300 000 000
Betalbar skatt	6	204 472	15 370 440
Skyldig offentlige avgifter		457 560	182 269
Annen kortsiktig gjeld	5	137 630 545	187 062 393
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>138 292 577</b>	<b>502 615 102</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 450 148 731</b>	<b>1 322 057 842</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 918 582 306</b>	<b>1 749 760 471</b>



Organisasjonsnr: 922 255 326  
TITAS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.30

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.



Organisasjonsnr: 922 255 326  
TITAS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



## TITAS EIENDOM AS

### STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

Titas Eiendom AS investerer i eiendom og verdipapirer. Selskapet drives fra kontor i Oslo.

I Drammensveien 126 på Skøyen har den gamle bygningsmassen blitt revet og en totalentreprise for oppføring av nybygg på vel 11 500 kvadratmeter blitt ferdigstilt i løpet av 2023, dessverre fem måneder forsinket fra opprinnelig avtalt.

Høsten 2023 flyttet leietakerne ut av konsernets eiendom i Karenslyst Allé 10. Eiendommen er nå under totalrehabilitering med forventet ferdigstilling i slutten av 2024, hvor eiendommen er utleid til nye leietakere fra 1.1.2025.

Per utgangen av 2023 er utleiegraden i konsernet på omtrentlig 91%, som følge av totalrehabiliteringen av Karenslyst Allé 10. Konsernet har stabile leietakere.

Titas-konsernet har i 2023 økt sine inntekter sammenlignet mot fjoråret til tross for at prosjektet i Drammensveien 126 først var ferdig i juni 2023 og leietakerne i Karenslyst Alle 10 flyttet ut i november 2023.

Titas Eiendom AS og Fram Realinvest AS har i 2023 kjøpt henholdsvis 50% hver av selskapet Norske Liv Gården AS. Selskapet eier to historiske eiendommer i Henrik Ibsensgate 53 og Inkognitogata 34, et svært attraktivt område ved Solli Plass.

I tillegg eier Fram Realinvest og Titas Eiendom kontoreiendommene, Sjølystparken, med 50% hver. Leieinntektene utgjorde kr 102 mill. i 2023, mot kr 93,8 mill i 2022.

Titas-konsernets eiendommer forvaltes av det deleide selskapet Fram Eiendom AS.

Fram Eiendom AS utgjør navet i eiendomsselskapene, og eies av eierselskapene Fram Management AS, Fram Realinvest AS, Titas Eiendom AS og Tveco AS med 25% hver. Fram Eiendom har 14 fast ansatte tilknyttet virksomheten. Fram Eiendoms datterselskap Framdrift AS har ytterligere sysselsatt 16.5 årsverk som utfører servicetjenester for eiendommene i gruppen.

Aktivt eierskap utøves gjennom de fire eierselskapene hvor årlig verdiøkning måles. Risikospredning, langsiktighet og soliditet kjennetegner selskapene og systemverdien blir styrket gjennom drift og vedlikehold i Fram Eiendoms organisasjon. Fram Eiendom har ved utgangen av mars 2024 over 65 eiendommer under forvaltning for eierselskapene som representerer over 1 milliard i årlige husleieinntekter for 2023.

#### ***Fortsatt drift og hendelser etter balansedagen***

Styret vurderer selskapet og konsernet til å være så solid og ha så god likviditet at det ikke er knyttet usikkerhet om fortsatt drift. I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

#### ***Arbeidsmiljø/likestilling***

Konsernet og selskapet har hatt gjennomsnittlig 1,3 ansatte i 2023, hvorav ingen kvinner. Sykefraværet har vært ubetydelig. Det er ikke rapportert om skadetilfeller. Det er heller ikke rapportert om ulykker.

Styret består av fire medlemmer, hvorav to kvinner.



Det er tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder. Forsikringen dekker sikredes ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlattelse hos den sikrede.

## **Forsknings- og utviklingskostnader**

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2023.

## **Ytre miljø**

Selskapets har ingen virksomhet som påvirker det ytre miljø spesielt negativt. Selskapet er seg sitt samfunnsansvar bevisst og jobber aktivt med å redusere energibruken i selskapets eiendommer og andre miljørelaterte tiltak. Nybygget i Drammensveien 126 er sertifisert i henhold til BreeamNor og får energikarakter A.

## **Resultat, investeringer, finansiering og likviditet**

Selskapets virksomhet viser et negativt driftsresultat i 2023 på kr 12.6 mill, mot kr 5.4 mill i fjor. Konsernets eiendomsvirksomhet viser et positivt driftsresultat i 2023 på kr 83,6 mill mot kr 89,4 mill i fjor.

Konsernet forventer å få et tilfredsstillende resultat av konsernets eiendomsvirksomhet i årene som kommer. Konsernets totalresultat i 2023 viser overskudd etter skatt på kr 40.2 mill mot kr 91.2 mill i 2022. Selskapets totalresultat for 2023 viser et overskudd på kr 36.98 mill, mot kr 26.6 mill i fjor.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr 31.12.2023 7,2 % av samlet gjeld i konsernet, sammenlignet med 38% pr 31.12.2022.

Konsernets totalkapital var ved utgangen av året kr 1,92 mrd. sammenlignet med kr 1,75 mrd. ved årets begynnelse. Egenkapitalandelen pr 31.12 2023 var 24,41 %, mot 24,45% pr 31.12.2022.

Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde pr 31.12.2023 92% av samlet gjeld i selskapet, sammenlignet med 89% pr 31.12.2022. Selskapets totalkapital var ved utgangen av året kr 935.81 mill, mot kr 754.26 mill i fjor. Egenkapitalandelen pr 31.12 2023 var 41,9 %, mot 46,9% pr 31.12.2022.

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på kr 17.4 mill, mens driftsresultatet utgjorde kr 83.6 mill. Differansen skyldes i hovedsak ordinære avskrivninger, verdiendring og resultat på aksjeinvesteringer, herunder både kortsiktige og tilknyttede selskap.

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var på kr -17.8 mill, mens driftsresultatet utgjorde kr -12.6 mill. Differansen skyldes i hovedsak ordinære avskrivninger, verdiendring og resultat på aksjeinvesteringer.

De samlede investeringene i konsernet utgjorde i 2023 netto kr 36.7 mill, hvor store deler av dette er investeringer tilknyttet prosjektet i Drammensveien 126.

Likviditeten i selskapet og konsernet er vurdert som god. Netto innestående bank i konsernet per 31.12.2023 utgjorde kr 50.5 mill. Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter et fullstendig bilde av konsernets drift og status ved årsskiftet.



## **Fremtidig utvikling**

Konsernets eiendomsmasse renoveres løpende for til enhver tid å kunne være fullt utleid til markedsmessige leiepriser. Årets resultat i selskapsregnskapet og konsern er i henhold til forventning om fremtidig utvikling omtalt i fjorårets beretning. Konsernet forventer fortsatt å få et tilfredsstillende resultat av eiendomsvirksomheten i datterselskapene i årene som kommer, og budsjetterer med et positivt resultat for 2024, tilsvarende som 2023.

I 2022 mottok et av datterselskapene i samarbeidsselskapet Titas Eiendom strømstøtte som direkte ble videreført til selskapets leietakere via avregningen for felleskostnader for 2022, avregnet i februar 2023. Gjennom 2023 og inn i 2024 jobber vi videre med konkrete tiltak for å sikre energieffektive bygg for våre leietakere. Dette gjelder både forhåndsdefinerte energitiltak i forbindelse med strømstøtteordningen, samt egne initierte tiltak.

Gjennom administrasjonsselskapet, Fram Eiendom AS, skal vi sikre at våre leverandører har en høy etisk standard og etterlever OECD sine retningslinjer. Første rapportering på Åpenhetsloven ble gjennomført i 2023 og det jobbes kontinuerlig med dette arbeidet sammen med arbeidet opp mot CSRD, EUs bærekraftsdirektiv.

Ytterligere informasjon vedr. åpenhetsloven kan man lese på selskapets hjemmesider; <https://www.fram.no/apenhetsloven/>

Administrasjonsselskapet Fram Eiendom AS, er Miljøfyrtårnsertifisert og vi rapporterer årlig til Miljøfyrtårnstiftelsen.

## **Finansiell risiko**

Selskapet og konsernet er eksponert for endringer i rentenivået og i utleiemarkedet. Dette kan påvirke investeringsmuligheten. Selskapet er videre eksponert for politisk risiko ved uforutsigbare endringer i skatter og avgifter. Selskapet og konsernet er ikke eksponert for annen markedsrisiko.

Resultatene de siste årene har blitt påvirket av økte renter, lånemarginer og økte skatter. Særlig har resultatene blitt negativt påvirket av betydelig økte formue- og utbytteskatter, herunder påvirket av økte ligningsverdier og skjermingsfradrag. Den særnorske eierbeskatningen berører investeringsmuligheten til selskaper med eiere bosatt i Norge.

Risiko for at selskapenes leietakere ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses som lav, da det historisk sett har vært lite tap på fordringer. Netto kredittrisiko på balansedagen utgjør kr 0.

Selskapet og konsernet vurderer likviditeten løpende. Det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisikoen. Forfallstidspunkter for kundefordringer opprettholdes.


## **Disponering av årsresultatet**

Styret foreslår at årets overskudd i selskapsregnskapet, kr. 36.975.608 disponeres på følgende måte:

Avsatt til annen egenkapital   kr. 36.975.608



Oslo, 15.mai 2024  
I styret for TITAS EIENDOM AS



TORSTEIN TVENGE  
Styrets leder



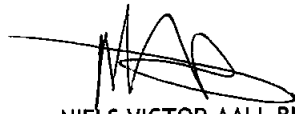
MARIANNE TVENGE  
Styremedlem



MAGNUS TVENGE  
Styremedlem



ANNICKEN TVENGE  
Styremedlem



NIELS VICTOR AALL BUGGE  
Daglig leder




## TITAS EIENDOM AS - KONSERNREGNSKAP

### Balanse

Oslo, 15.05.2024

Styret i TITAS EIENDOM AS



---

Torstein Ingvald Tvenge  
styreleder



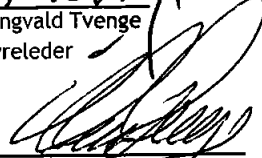
---

Annicken Tvenge  
styremedlem



---

Marianne Tvenge  
styremedlem



---

Magnus Tvenge  
styremedlem



---

Niels Victor Aatt Bugge  
daglig leder

---

TITAS EIENDOM AS



## TITAS EIENDOM AS - KONSERNREGNSKAP

### Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital og opptjent kapital			
Aksjekapital	7	97 200 000	96 600 000
Sum innskutt egenkapital		<u>97 200 000</u>	<u>96 600 000</u>
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		28 708	28 125
Annen egenkapital (opptjent og innskutt)		371 204 868	331 074 504
Sum egenkapital	7	<u>468 433 575</u>	<u>427 702 629</u>
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	19 068 673	13 447 441
Sum avsetning for forpliktelser		<u>19 068 673</u>	<u>13 447 441</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 292 351 084	805 579 506
Øvrig langsiktig gjeld		436 397	415 792
Sum annen langsiktig gjeld		<u>1 292 787 481</u>	<u>805 995 298</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	300 000 000
Betalbar skatt	6	204 472	15 370 440
Skyldig offentlige avgifter		457 560	182 269
Annen kortsiktig gjeld	5	137 630 545	187 062 393
Sum kortsiktig gjeld		<u>138 292 577</u>	<u>502 615 102</u>
Sum gjeld		<u>1 450 148 731</u>	<u>1 322 057 842</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>1 918 582 306</u>	<u>1 749 760 471</u>

TITAS EIENDOM AS



## TITAS EIENDOM AS - KONSERNREGNSKAP

### Balanse

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger, innredninger, tekniske installasjoner 3		1 253 447 074	1 262 538 338
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>1 253 447 074</u>	<u>1 262 538 338</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	382 637 978	355 340 339
Investeringer i aksjer og andeler	4	17 537 604	17 537 604
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<u>400 175 582</u>	<u>372 877 943</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>1 653 622 656</u>	<u>1 635 416 281</u>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		57 097 668	38 535 507
Andre fordringer	5	143 780 823	29 401 911
<b>Sum fordringer</b>		<u>200 878 491</u>	<u>67 937 419</u>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	4	13 562 499	12 507 018
<b>Sum investeringer</b>		<u>13 562 499</u>	<u>12 507 018</u>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>			
Bankinnskudd	2	50 518 660	33 899 753
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>264 959 650</u>	<u>114 344 190</u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<u>1 918 582 306</u>	<u>1 749 760 471</u>

TITAS EIENDOM AS

**TITAS EIENDOM AS - KONSERNREGNSKAP**

## Resultat pr 31. desember

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Driftsinntekter	1	151 900 279	142 881 349
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b><u>151 900 279</u></b>	<b><u>142 881 349</u></b>
Lønnskostnad	2	3 654 785	3 256 745
Ordinære avskrivninger	3	31 585 012	28 000 427
Tap ved utrangering av driftsmidler		3 122 102	0
Annen driftskostnad	2	29 912 981	22 214 110
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>68 274 880</u></b>	<b><u>53 471 282</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>83 625 399</u></b>	<b><u>89 410 067</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultat investering i tilknyttet selskap	4	22 297 639	63 209 415
Renteinntekter	5	18 855 061	6 493 777
Finansinntekter	4	2 169 338	5 293 184
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		12 928 460	0
Verdiendring markedsbaserte aksjer	4	0	-3 010 493
Rentekostnader	5	-85 327 216	-48 532 795
Finanskostnader	4	-8 511 466	-6 807 096
<b>Resultat av finansposter</b>		<b><u>-37 588 183</u></b>	<b><u>16 645 992</u></b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b><u>46 037 216</u></b>	<b><u>106 056 059</u></b>
Skattekostnad	6	5 825 703	14 838 186
<b>Ordinært resultat</b>		<b><u>40 211 513</u></b>	<b><u>91 217 873</u></b>
<b>Årsresultat</b>		<b><u>40 211 513</u></b>	<b><u>91 217 873</u></b>
Overføringer		0	50 000 000
Tilleggsutbytte		40 211 513	41 217 873
Overføringer annen egenkapital		40 211 513	41 217 873
<b>Sum disponert</b>		<b><u>40 211 513</u></b>	<b><u>91 217 873</u></b>



## Titas Eiendom AS - Konsern

### KONTANTSTRØMANALYSE

	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	46 037 216	106 056 059
+/- Periodens betalte skatt	-15 370 439	-5 650 239
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	3 122 102	0
+/- Ordinære avskrivninger	31 585 012	28 000 427
+/- Verdiendring aksjer	-12 928 460	-44 118 902
+/- Resultat andre investeringer	-22 297 639	-21 715 666
+/- Endring i kundefordringer	-18 562 161	0 *)
+/- Endring i leverandørgjeld	-28 935 454	0 *)
+/- Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	17 976 730	0
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	16 747 413	37 153 853
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>17 374 321</u>	<u>99 725 532</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-25 615 850	-232 137 482
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-5 000 000	0
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-65 740 229	-1 461 945
+ Innbetalinger fra andre investeringer	59 636 478	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-36 719 601</u>	<u>-233 599 427</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
+/- Innbetalinger og utbetalinger av kortsiktig gjeld	-126 842 364	184 400 000
+/- Innbetalinger og utbetalinger av langsiktig gjeld	186 792 183	-13 227 571
+ Innbetaling av egenkapital	600 000	600 000
- Utbetaling av utbytte	-24 585 630	-50 000 000
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>35 964 189</u>	<u>121 772 429</u>
+/- Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	<u>16 618 909</u>	<u>-12 101 466</u>
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	33 899 753	46 001 220
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	<u>50 518 660</u>	<u>33 899 753</u>

\*) Endringer i kundefordringer og leverandørgjeld er for 2023 klassifisert på egne linjer, mot at det har vært klassifisert i andre tidsavgrensingsposter for 2022. Sammenligningstallene er ikke omarbeidet.



## Titas Eiendom AS Noter til konsernregnskap 2023

### Regnskapsprinsipper

Konsernregnskapet er satt opp i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. Konsernregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert.

Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Alle tall i oppstillingen er oppgitt i hele kroner dersom ikke annet er angitt.

Regnskapsperioden for 2023 omfatter perioden 1. januar til 31. desember 2023.

Selskapets datterselskaper er alle konsolidert i konsernregnskapet. Konserninterne transaksjoner og mellomværender er eliminert. Ved kjøp av datterselskaper er merverdi henført til eiendommer. Merverdiene avskrives i henhold til rest forventet levetid for angjeldende eiendom. Oppkjøp av single purposeeiendomsselskaper behandles som kjøp av eiendeler og det beregnes ikke utsatt skatt på merverdier.

Investeringer i tilknyttet selskap er regnskapsført etter egenkapitalmetoden. Videre er investeringer i felleskontrollert virksomhet regnskapsført etter bruttometoden. For deleide selskaper, hvis eierandel er 50% hvor man har kontroll, er regnskapsført tilsvarende som øvrige datterselskap.

### Inntekter

Leieinntekter forfaller månedlig/kvartalsvis forskuddsvis etter avtale. Leieinntekter inntektsføres over leieperioden. Felleskostnader er nettopresentert i regnskapet.

### Eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

### Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. 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.

### 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. 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.

### Investeringer i aksjer

Aksjer og andeler er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.



## Titas Eiendom AS Noter til konsernregnskap 2023

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

### 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.

Konsernet er ikke eget skattesubjekt. Tallene er hentet fra de underliggende datterselskapers regnskaper.

### Kontantstrømoppstilling

Kontranstrømoppstillingen er satt opp etter indirekte metode.



## Titas Eiendom AS Noter til konsernregnskap 2022

### Note 1 - Driftsinntekter

	2023	2022
<b>Per virksomhetsområde</b>		
Utleie eiendommer	151 900 279	129 093 873
Ut kjøp av leiekontrakt	-	13 787 476
<b>Sum</b>	<b>151 900 279</b>	<b>142 881 349</b>
<b>Geografisk fordeling</b>		
Oslo og omegn	151 900 279	142 881 349
<b>Sum</b>	<b>151 900 279</b>	<b>142 881 349</b>

### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

	2023	2022
<b>Lønnskostnader</b>		
Lønninger	2 928 785	2 771 948
Arbeidsgiveravgift	529 222	406 239
Obligatorisk tjenestepensjon	33 101	25 266
Andre ytelser	163 677	53 292
<b>Sum</b>	<b>3 654 785</b>	<b>3 256 745</b>

Gjennomsnittlig antall ansatte 1,3 1,3

	Daglig leder	Styret
<b>Ytelser til ledende personer</b>		
Lønn	2 560 000	303 110
Annen godtgjørelse	130 602	-
<b>Sum</b>	<b>2 690 602</b>	<b>303 110</b>

Selskapet har etablert pensjonsordning for sine ansatte som tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Bundne skattetrekkmidler utgjør kr 266 508,- pr 31.12.2023, mot kr. 101 604,- pr 31.12.2022.

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar fordeles seg på følgende måte eks merverdiavgift:

	2023	2022
Lovpålagt revisjon	284 368	333 713
Andre tjenester består av bistand skatt og merverdiavgift	80 986	34 600
<b>Sum ekskl mva.</b>	<b>365 354</b>	<b>368 313</b>

### Note 3 - Driftsmidler

	Tomter	Bygg og parkeringshus	Teknisk, inventar og innredning	Kunst	Prosjekt	Totalt
Anskaffelseskost 1.1	166 332 851	960 639 268	497 835 069	2 365 443	-	1 627 172 631
Tilgang/avgang i året	6 081 776	5 272 807	10 162 069	-	1 143 093	22 659 745
Reklassifisering	-	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	172 414 627	965 912 075	507 997 138	2 365 443	1 143 093	1 649 832 376
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	-	136 435 076	259 950 221	-	-	396 385 297
<b>Balansført verdi 31.12</b>	<b>172 414 627</b>	<b>829 476 999</b>	<b>248 046 917</b>	<b>2 365 443</b>	<b>1 143 093</b>	<b>1 253 447 074</b>
Årets avskrivninger	-	9 294 411	22 290 600	-	-	31 585 012
Levetid	Evig	50 til 100 år	3 til 20 år	Evig		

Konsernet har hatt et større pågående prosjekt fra 2020 til 2023. Nytt forretningsbygg er oppført og leietakerne flyttet inn i juni 2023. Sluttoppgjøret med entrepenør er ikke ferdigstilt, og det vil kunne komme ytterligere kostnader som kan påvirke tikvidtet og balansførte verdier.

### Note 4 - Datterselskap, tilknyttet selskap og aksjer i andre selskap

Selskapets datterselskaper er opplyst under, og alle konsolidert i konsernregnskapet. Konserninterne transaksjoner og mellomværender er eliminert. Ved kjøp av datterselskaper er merverdi henført til eiendommer. Merverdiene avskrives i henhold til rest forventet levetid for angjeldende eiendom.

Selskap	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel
Lysaker Bygg AS	Oslo	100 %	100 %
Skøyen Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %
Sognsveien 66 Garasjer AS	Oslo	100 %	100 %
Sognsveien 68/70 AS	Oslo	100 %	100 %
T Capital AS	Oslo	100 %	100 %
Thune Eureka AS	Oslo	100 %	100 %
Karenslyst Allé 10 AS	Oslo	100 %	100 %

Datterselskapene har driftsted i Oslo.



## Titas Eiendom AS

Noter til konsernregnskap 2022

Felleskontrollert virksomhet - LIERPORTEN ANS (58,9%)

Eierandeler i felleskontrollert virksomhet vurderes etter bruttometoden. Andelen av inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld innarbeides linje for linje i regnskapet. Tallene spesifiseres pr hovedgruppe i note til regnskapet.

	2023	2022
Andel driftskostnader inkl avskrivninger	530 -	589
Andel netto finansinntekter	1 113	501
<b>Andel skatt</b>	-	-
<b>Andel årsresultat</b>	<b>583 -</b>	<b>88</b>

Andel omløpsmidler	28 708	28 125
<b>Andel gjeld</b>	<b>28 708</b>	<b>28 125</b>
<b>Sum eiendeler/gjeld</b>	<b>28 708</b>	<b>28 125</b>

Anleggssaksjer og mindre investeringer i ansvarlige selskaper og kommandittselskaper hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse balanseføres til gjennomsnittlig anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Utbetalinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Anleggssaksjer	Stemme- og eierandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Andel resultat	Andel egenkapital
KTP Invest AS	1,27 %	13 743 465	13 743 465 -	224 119	9 872 083
Sameiet P-Hus Karenslyst Alle	10,00 %	3 479 139	3 479 139 -	71 640	2 136 091
Aksjer i P-hus Drammensveien 130 AS	17,50 %	315 000	315 000	-	-
<b>Sum</b>		<b>17 537 604</b>	<b>17 537 604 -</b>	<b>295 759</b>	<b>12 008 175</b>

\*) Regnskapet for 2023 foreligger ikke ennå.

Årets nedskrivning  
Tidligere års nedskrivning  
Titas Eiendom AS er solidarisk ansvarlig for gjelden i Sameiet P-hus Karenslyst Allé, som pr 31.12.23 totalt utgjør  
Mottatt utbytte

0
0
284 521
525 000

Aksjer i tilknyttet selskap:	Fram Eiendom AS	SjølystParken AS	Sørkedalsveien 9 AS	Norske Ltv Gården AS	Total
Eierandel	25 %	50 %	50 %	50 %	
Balanseført verdi:					
Inngående balanse	1 458 862	219 300 718	134 580 759	-	355 340 339
Investert i året / Innbetalt EK i perioden	-	-	-	5 000 000	5 000 000
Reversering tidligere års nedskrivning	-	-	-	-	-
Avskringer merverdi	148 633	19 352 829	343 274	-	343 274
<b>Årets resultatandel</b>	<b>148 633</b>	<b>19 352 829</b>	<b>5 262 517</b>	<b>2 123 066</b>	<b>22 640 913</b>
<b>Utgående balanse</b>	<b>1 607 495</b>	<b>238 653 547</b>	<b>139 500 002</b>	<b>2 876 934</b>	<b>382 637 978</b>
Årets resultatandel inkludert avskrivning	148 633	19 352 829	4 919 243 -	2 123 066	22 297 639
Reversering tidligere års nedskrivning	-	-	-	-	-

Eierandel i tilknyttede selskap er vurdert etter egenkapitalmetoden.

Omløpsaksjer	Eierandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Markedsverdi
Aksjer i handelsportefølje	Ubetydelig	7 916 599	13 562 499	13 562 499
<b>Sum markedsbaserte aksjer</b>		<b>7 916 599</b>	<b>13 562 499</b>	<b>13 562 499</b>
Aksjer er i regnskapet nedskrevet med kr:				5 645 900
Årets endring utgjør kr:				12 928 460

Aksjer som inngår i en handelsportefølje vurderes til virkelig verdi på balansedagen.

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern m.v. samt transaksjoner med nærstående

	Fordringer 2023	Gjeld 2023	Fordringer 2022	Gjeld 2022
Samarbeidende selskaper, aksjonærer (kortsiktig)	137 215 237	60 654 987	38 650 053	89 905 284
<b>Langsiktig samarbeidende selskap</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Sum</b>	<b>137 215 237</b>	<b>60 654 987</b>	<b>38 650 053</b>	<b>89 905 284</b>

Det er beregnet 3,70 % rente mot selskap.  
Det er beregnet 3,08-4,49% rente mot aksjonærer.



## Titas Eiendom AS Noter til konsernregnskap 2022

Note 6 - Skatt  
Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget.

Årets skattekostnad fremkommer slik:  
Konsernet er ikke eget skattesubjekt, og det vises til selskapsregnskapene for sammensetning av skattekostnaden.

	2022	2023
Årets betalbare skattekostnad	15 351 291	10 010 281
Endring utsatt skatt	513 105	4 184 578
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>14 838 186</b>	<b>5 825 703</b>

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt

	Pr 1.1	Pr 31.12
Forskjeller som utlignes:		
Andeler	1 076 250	1 039 605
Fordringer	18 635 350	26 717 040
Anleggsmidler	98 412 133	110 149 222
Gevinst B tapskonto	14 479 111	11 583 289
Fremførbart underskudd/ubenyttet godtgjørelse	21 149 343	9 381 780
Avskåret rentefradrag	221 697	1 151 117
Inngår ikke i beregningen	18 274 350	26 399 397
<b>Sum</b>	<b>61 124 732</b>	<b>86 675 788</b>
Utsatt skatteforpliktelse / skattefordel (-)	13 447 441	19 068 673
Skatteprosent	22 %	22 %

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Fond for vurderingsforskjeller	Sum
Egenkapital 01.01.2023	96 600 000	331 074 504	28 125	427 702 629
Kapitalforhøyelse	600 000	-	-	600 000
Endringer i konsern	-	-	-	-
Tilleggsutbytte	-	40 210 930	583	40 211 513
Årets resultat	-	80 566	-	80 566
Andre transaksjoner	-	-	-	-
<b>Egenkapital 31. desember 2023</b>	<b>97 200 000</b>	<b>371 204 866</b>	<b>28 709</b>	<b>468 433 575</b>

Andre transaksjoner skyldes forskjell mellom innsendt skattemelding og årsregnskap i 2022 for et av datterselskapene.

Aksjenes pålydende er kr 810 000

Aksjonærer	Verv	A - aksjer	B, C, D - aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Torstein I Tvenge	Styreformann	5	-	4,20 %	70,03 %
Annicken Tvenge	Styremedlem	1	114	93,80 %	29,97 %
		6	114	100,00 %	100,00 %

A-aksjene har 100 stemmer, mens B, C og D-aksjene har 1 stemme.

Note 8 - Pantstillelser og garantier m.v.

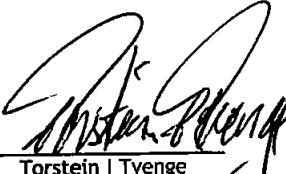
	2023	2022
Gjeld som er sikret ved pant ol.		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 292 351 084	805 579 506
Kortsiktig lån til kredittinstitusjoner	-	300 000 000
Selvskyldnerkausjon som sikkerhet for lån i andre selskap	215 000 000	90 600 000
<b>Sum</b>	<b>1 507 351 084</b>	<b>1 196 179 506</b>
Balanseført verdi av etendeler pantsatt for egen langsiktig gjeld		
Fast eiendom inkl. tomt	1 099 033 028	1 113 927 837
Pant i datterselskapets aksjer	99 378 129	99 378 129
Pant i tilknyttede selskaps aksjer	113 100 000	113 100 000
<b>Sum</b>	<b>1 198 411 157</b>	<b>1 213 305 966</b>
Langsiktig gjeld som forfaller etter 5 år	612 937 550	64 437 400

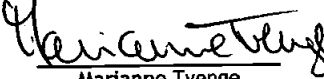


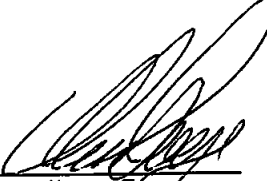
**TITAS EIENDOM AS**  
**Balanse per 31. desember**

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	97 200 000	96 600 000
Overkurs		19 453 704	19 453 704
Annen innskutt egenkapital		200 004 800	200 004 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b><u>316 658 504</u></b>	<b><u>316 058 504</u></b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		75 024 010	38 048 402
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b><u>75 024 010</u></b>	<b><u>38 048 402</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b><u>391 682 514</u></b>	<b><u>354 106 906</u></b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	41 300 000	44 100 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b><u>41 300 000</u></b>	<b><u>44 100 000</u></b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	5	204 472	0
Skyldig offentlige avgifter		457 560	196 286
Annen kortsiktig gjeld	4	502 164 315	355 855 860
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b><u>502 826 346</u></b>	<b><u>356 052 147</u></b>
<b>Sum gjeld</b>		<b><u>544 126 346</u></b>	<b><u>400 152 147</u></b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b><u>935 808 860</u></b>	<b><u>754 259 053</u></b>

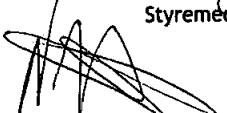
Oslo, 15.05.2024  
Styret i TITAS EIENDOM AS

  
Torstein I Tvenge  
Styrets leder

  
Marianne Tvenge  
Styremedlem

  
Magnus Tvenge  
Styremedlem

  
Annicken Tvenge  
Styremedlem

  
Niels Victor Aall Bugge  
Daglig leder

TITAS EIENDOM AS - 922 255 326



**TITAS EIENDOM AS**  
**Balanse per 31. desember**

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	<u>772 734</u>	<u>1 504 082</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>772 734</u>	<u>1 504 082</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	379 979 892	345 213 843
Investeringer i aksjer og andeler	3	<u>332 848 265</u>	<u>327 848 265</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>712 828 157</u>	<u>673 062 108</u>
Sum anleggsmidler		<u>713 600 891</u>	<u>674 566 190</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	<u>204 655 918</u>	<u>55 437 827</u>
Sum fordringer		<u>204 655 918</u>	<u>55 437 827</u>
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	3	<u>13 562 499</u>	<u>12 507 018</u>
Sum investeringer		<u>13 562 499</u>	<u>12 507 018</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	3 989 552	11 748 018
Sum omløpsmidler		<u>222 207 969</u>	<u>79 692 863</u>
Sum eiendeler		<u>935 808 860</u>	<u>754 259 053</u>

TITAS EIENDOM AS - 922 255 326



**TITAS EIENDOM AS**  
**Resultatregnskap per 31. desember**

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen driftsinntekt	1	8 458 756	7 635 596
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>8 458 756</b>	<b>7 635 596</b>
Lønnskostnad	2	3 654 785	3 256 745
Annen driftskostnad	2	17 401 640	9 761 848
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>21 056 425</b>	<b>13 018 593</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-12 597 669</b>	<b>-5 382 997</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	67 386 535	5 741 360
Annen renteinntekt	4	2 948 473	956 406
Annen finansinntekt		1 644 338	4 995 583
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	3	12 928 460	0
Reversering av tidligere nedskrevet finansielle anleggsmidler	3	0	40 000 000
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	3	0	3 010 493
Annen rentekostnad	4	17 163 541	7 649 989
Annen finanskostnad		7 429 360	6 222 103
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>60 314 905</b>	<b>34 810 764</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>47 717 237</b>	<b>29 427 767</b>
Skattekostnad på resultat	5	10 741 629	2 792 502
<b>Årsresultat</b>	6	<b>36 975 608</b>	<b>26 635 265</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		36 975 608	26 635 265
<b>Sum overføringer</b>		<b>36 975 608</b>	<b>26 635 265</b>

TITAS EIENDOM AS - 922 255 326



## Titas Eiendom AS

### KONTANTSTRØMANALYSE

	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	47 717 237	29 427 767
- Periodens betalte skatt	0	-5 245 556
+/- Verdiendring aksjer	-12 928 460	-44 118 902
+/- Endring i kundefordringer	0	271 664
+/- Endring i leverandørgjeld	254 799	0
+/- Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	-16 789 319	0
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	-36 069 006	-3 367
= <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-17 814 749</b>	<b>-19 668 394</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-5 000 000	0
+ Innbetalinger ved salg av andre investeringer	59 636 478	0
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-65 740 229	0
= <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-11 103 751</b>	<b>0</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-2 800 000	-2 800 000
+ Endring i konsernmellomværende	42 204 304	80 239 578
- Innbetaling av egenkapital	600 000	600 000
- Tilbakebetaling av egenkapital	0	36 127
+ Utbetaling av utbytte	-24 585 630	-50 000 000
- Innbetaling av konsernbidrag	5 741 360	0
= <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>21 160 034</b>	<b>28 075 705</b>
+/- Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
= <b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>-7 758 466</b>	<b>8 407 311</b>
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	11 748 018	3 340 707
= <b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>3 989 552</b>	<b>11 748 018</b>



## Note 0 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk for øvrige foretak.

### 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. 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.

### Konsernkonto

Selskapet er eier av konsernkonto og netto mellomværende i konsernkonto er presentert som innestående/gjeld til bank i konsernregnskapet, mens i selskapsregnskapene er trekk/innestående presentert som mellomværende.

### Inntekter

Tjenester inntektsføres etterhvert som tjenestene utføres.

### 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.

### Investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap

Datterselskap og tilknyttede selskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Eiendeler i felleskontrollert virksomhet vurderes etter bruttometoden. Andelen av inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld innarbeides linje for linje i regnskapet.

### Investering i andre aksjer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

### Investeringer i aksjer

Aksjer og andeler er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

### Kontantstrømoppstilling

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



## Note 1 Salgsinntekter

	2023	2022
<b>Pr. Virksomhetsområde</b>		
Management fee til nærstående selskap	8 458 756	7 635 596
<b>Sum</b>	<b>8 458 756</b>	<b>7 635 596</b>
<b>Geografisk fordeling</b>		
Oslo	8 458 756	7 635 596
<b>Sum</b>	<b>8 458 756</b>	<b>7 635 596</b>

## Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

<b>Lønnskostnader</b>	2023	2022
Lønninger	2 928 785	2 771 948
Arbeidsgiveravgift	529 222	406 239
Pensjonskostnader	33 101	25 266
Andre ytelser	163 677	53 292
<b>Sum</b>	<b>3 654 785</b>	<b>3 256 745</b>

Selskapet har i 2023 sysselsatt 1,3 årsverk, mot 1,3 i 2022.

### Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

### Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn inkludert bonus	2 565 968	303 365
Pensjonskostnader	33 101	0
Annen godtgjørelse	97 501	9 696
<b>Sum</b>	<b>2 696 570</b>	<b>313 061</b>

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 142 655 ekskl. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 13 338 ekskl. mva.



## Note 3 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

### Datterselskap:

	Eierandel	Stemmeandel	Forretnings- kontor	Kostpris	Balanseført verdi
Sognsveien 68/70 AS	100 %	100 %	Oslo	64 727 842	64 727 842
Skøyen Næringsbygg AS	100 %	100 %	Oslo	99 378 129	99 378 129
Thune Eureka AS	100 %	100 %	Oslo	186 818 049	186 818 049
Lysaker Bygg AS	100 %	100 %	Oslo	5 354 380	5 354 380
T Capital AS	100 %	100 %	Oslo	945 500	945 500
Karenslyst Alle 10 AS	100 %	100 %	Oslo	22 755 992	22 755 992
<b>Sum</b>				<b>379 979 892</b>	<b>379 979 892</b>

Inntekt på investering i datter: 67 386 535

### Andre aksjer:

	Eier - og stemmeandel	Anskaffelskost	Balanseført verdi	Andel resultat	Andel egenkapital
Sjølystparken AS	50 %	200 004 800	200 004 800	18 571 596	209 305 237
Sørkedalsveien 9 AS	50 %	113 100 000	113 100 000	5 262 517	95 186 549
Fram Eiendom AS	25 %	1 000 000	1 000 000	70 376	1 407 195
KTP Invest AS	1,27 %	13 743 465	13 743 465	-224 119	9 872 083
Norske Liv Gården AS	50 %	5 000 000	5 000 000	-2 282 635	-2 357 428
<b>Sum andre aksjer</b>		<b>332 848 265</b>	<b>332 848 265</b>	<b>21 397 735</b>	<b>313 413 636</b>

### Omløpsaksjer:

	Eierandel	Anskaffelskost	Balanseført verdi	Markedsverdi
Aksjer og terminer i handelsportefølje	Ubetydelig	7 916 599	13 562 499	13 562 499
<b>Sum</b>		<b>7 916 599</b>	<b>13 562 499</b>	<b>13 562 499</b>

Årets verdiendring -12 928 460

Omløpsaksjene er i regnskapet er skrevet opp med kr. 5 645 900 og årets verdiendring utgjør kr. 12 928 460.

## Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2023	2022
Kortsiktig fordring på foretak i samme konsern	0	29 293 837
Kortsiktig fordring på nærstående selskap	137 215 237	20 372 874
Mottatt konsernbidrag	67 386 535	5 741 360
<b>Sum</b>	<b>204 601 772</b>	<b>55 408 071</b>

Gjeld	2023	2022
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	-159 883 930	-30 691 186
Kortsiktig gjeld til nærstående selskap/aksjonærer	-60 654 987	-89 905 284
Konsernkonto	-236 203 545	-230 978 792
Avgitt konsernbidrag	-44 571 858	0
<b>Sum</b>	<b>-501 314 320</b>	<b>-351 575 262</b>

Gjeld og fordring mot selskap renteberegnes med 3,70 %

Gjeld og fordring mot aksjonær renteberegnes med 3,08 - 4,49%



## Note 5 Skatt

	2023	2022
<b>Årets skattekostnad</b>		
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	10 010 281	0
Endring i utsatt skattefordel	731 348	2 792 502
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>10 741 629</b>	<b>2 792 502</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>		
Resultat før skatt	47 717 237	29 427 767
Permanente forskjeller	-74 386 028	-40 728 781
Endring i midlertidige forskjeller	8 128 654	1 063 417
Mottatt konsernbidrag	67 386 535	5 741 360
Avgitt konsernbidrag	-44 571 858	0
Avskåret rentefradrag	929 420	221 697
Anvendelse av fremførbart underskudd	-4 274 540	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>929 420</b>	<b>-4 274 540</b>
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	-4 814 757	-1 263 099
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-9 805 809	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	14 825 038	1 263 099
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>204 472</b>	<b>0</b>

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

	2023	2022	Endring
Fordringer	-26 399 397	-18 274 350	8 125 047
Gevinst - og tapskonto	14 429	18 036	3 607
<b>Sum</b>	<b>-26 384 968</b>	<b>-18 256 314</b>	<b>8 128 654</b>
Andeler	-2 375 738	-2 358 535	17 203
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-4 274 540	-4 274 540
Avskåret rentefradrag	-1 151 117	-221 697	929 420
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	26 399 397	18 274 350	-8 125 047
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-3 512 426</b>	<b>-6 836 736</b>	<b>-3 324 310</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-772 734</b>	<b>-1 504 082</b>	<b>-731 348</b>

## Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	96 600 000	19 453 704	200 004 800	38 048 402	354 106 906
Årets resultat				36 975 608	36 975 608
Kapitaløkning	600 000			0	600 000
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>97 200 000</b>	<b>19 453 704</b>	<b>200 004 800</b>	<b>75 024 010</b>	<b>391 682 514</b>



## Note 7 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 266 508, mot 101 604 i 2022.

## Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i TITAS EIENDOM AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	6	810 000	4 860 000
B-aksjer	38	810 000	30 780 000
C-aksjer	38	810 000	30 780 000
D-aksjer	38	810 000	30 780 000
<b>Sum</b>	<b>120</b>		<b>97 200 000</b>

## Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Annicken Tvenge	115	95,8	29,97
Torstein I Tvenge	5	4,2	70,03
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>120</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Sum
Torstein I Tvenge	Styrets leder	5
Annicken Tvenge	Styremedlem	115
<b>Totalt antall aksjer</b>		<b>120</b>

## Note 9 Pantstillelser og garantier

<b>Pantskret gjeld, pantstillelser og garantier</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	41 300 000	44 100 000
Langsiktig gjeld som forfaller senere enn 5 år	27 300 000	30 100 000
Selvskyldnerkausjon som sikkerhet for lån i andre selskap	299 378 129	99 378 129
<b>Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Fast eiendom inkl. tomt i datterselskapet Thune Eureka AS	20 816 170	20 816 170
Aksjer i Skøyen Næringsbygg	99 378 129	99 378 129
Aksjer i Thune Eureka AS	152 052 000	0
Aksjer i Norske Liv Gården AS	5 000 000	0
<b>Sum</b>	<b>277 246 299</b>	<b>120 194 299</b>



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Titas Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Titas Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 og konsernet 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.

### Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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



rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Konklusjon om årsberetningen

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.

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelse om samfunnsansvar.

## Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 må ledelsen 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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Alexander Bronken  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Bronken, Alexander

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-757407

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-16 04:34:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 61C1C+MMHC3-7U7F0-K3DUZ-SVBTJ-8D55X

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/validator>