



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 11.08.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 20.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		8 309 119	
Annen driftsinntekt		2 132 142	33 824 988
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 441 261</b>	<b>33 824 988</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		9 349 033	1 066 407
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 349 033</b>	<b>1 066 407</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 092 228</b>	<b>32 758 581</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		26 174 215	22 206 785
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		14 594 468	13 169 810
Annen renteinntekt		85 994	485 512
Annen finansinntekt			1 556 382
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>40 854 676</b>	<b>37 418 489</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		18 091 310	21 474 980
Annen rentekostnad		7 232 671	6 224 453
Annen finanskostnad		780 360	1 024 602
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>26 104 342</b>	<b>28 724 035</b>
<b>Netto finans</b>		<b>14 750 335</b>	<b>8 694 454</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>15 842 563</b>	<b>41 453 035</b>
Skattekostnad		3 130 173	1 699 976
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>12 712 390</b>	<b>39 753 059</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>12 712 390</b>	<b>39 753 059</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>12 712 390</b>	<b>39 753 059</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>12 712 390</b>	<b>39 753 059</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		12 712 390	39 753 059
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>12 712 390</b>	<b>39 753 059</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		654 419 753	549 458 108
Lån til foretak i samme konsern		512 371 467	386 726 896
Andre langsiktige fordringer		12 171 967	1 922 491
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 178 963 188</b>	<b>938 107 495</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 178 963 188</b>	<b>938 107 495</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			22 156
Andre kortsiktige fordringer		1 948 034	994 834
Konsernfordringer		30 295 819	33 116 374
<b>Sum fordringer</b>		<b>32 243 853</b>	<b>34 133 364</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		40 306 865	82 650 539
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>40 306 865</b>	<b>82 650 539</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>72 550 718</b>	<b>116 783 904</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 251 513 905</b>	<b>1 054 891 399</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		2 847 600	2 373 000
Overkurs		153 653 034	54 122 634



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen innskutt egenkapital		27 333 482	27 333 482
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>183 834 116</b>	<b>83 829 116</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		179 557 885	166 845 495
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>179 557 885</b>	<b>166 845 495</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>363 392 001</b>	<b>250 674 611</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		457 257 351	236 896 000
Øvrig langsiktig gjeld		386 232 824	542 341 569
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>843 490 175</b>	<b>779 237 569</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>843 490 175</b>	<b>779 237 569</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 451 556	210 624
Betalbar skatt			126
Skyldig offentlige avgifter		62 655	
Annen kortsiktig gjeld		41 117 519	24 768 468
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>44 631 729</b>	<b>24 979 218</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>888 121 905</b>	<b>804 216 787</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 251 513 905</b>	<b>1 054 891 399</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 029 339	176 580
Leieinntekter		98 959 797	75 122 150
Gevinst ved salg av eiendommer/aksjer		2 132 142	26 817 055
<b>Sum inntekter</b>		<b>102 121 278</b>	<b>102 115 785</b>
<b>Kostnader</b>			
Felleskostnader			
Avskrivning på driftsmidler		36 092 766	28 663 059
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-4 852 171	
Annen driftskostnad		30 411 647	23 933 145
<b>Sum kostnader</b>		<b>61 652 242</b>	<b>52 596 203</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>40 469 036</b>	<b>49 519 581</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		204 360	612 735
Annen finansinntekt		560	1 610 704
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>204 920</b>	<b>2 223 439</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		18 091 310	21 474 980
Annen rentekostnad		14 294 825	6 234 130
Annen finanskostnad		1 032 296	1 024 120
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>33 418 431</b>	<b>28 733 230</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-33 213 510</b>	<b>-26 509 791</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 255 526</b>	<b>23 009 791</b>
Skattekostnad på ordinært resultat		3 307 010	319 368
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 948 516</b>	<b>22 690 423</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 948 516</b>	<b>22 690 423</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 948 516</b>	<b>22 690 423</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 948 516</b>	<b>22 690 423</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller		555 579	
Overført fra fond for vurderingsforskjeller		-877 890	
Udekket tap		5 266 694	
Avsatt til annen egenkapital		-995 868	22 690 423
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 948 516</b>	<b>22 690 423</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		1 349 278 868	906 078 880
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		735 442	558 335
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 350 014 310</b>	<b>906 637 215</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		15 402 580	1 922 491
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>15 402 580</b>	<b>1 922 491</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 365 416 890</b>	<b>908 559 706</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 737 302	2 689 316
Andre kortsiktige fordringer		5 856 056	3 508 427
<b>Sum fordringer</b>		<b>11 593 359</b>	<b>6 197 743</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		49 390 489	138 872 576
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>49 390 489</b>	<b>138 872 576</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>60 983 848</b>	<b>145 070 319</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 426 400 738</b>	<b>1 053 630 025</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



### Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Aksjekapital		2 847 600	2 373 000
Overkurs		180 986 516	81 456 116
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>183 834 116</b>	<b>83 829 116</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		141 045 209	137 096 693
Udisponert resultat			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>141 045 209</b>	<b>137 096 693</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>324 879 325</b>	<b>220 925 809</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		53 718 441	30 646 277
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>53 718 441</b>	<b>30 646 277</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		637 257 351	236 896 000
Langsiktig konserngjeld		372 219 065	542 341 569
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 009 476 416</b>	<b>779 237 569</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 063 194 857</b>	<b>809 883 846</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 664 255	3 358 866
Betalbar skatt		41	126
Skyldig offentlige avgifter		62 655	74 942
Kortsiktig konserngjeld		18 610 323	2 786 254
Annen kortsiktig gjeld		12 989 282	16 600 181
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>38 326 556</b>	<b>22 820 370</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 101 521 413</b>	<b>832 704 216</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 426 400 738</b>	<b>1 053 630 025</b>



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Tellus Eiendom Invest AS

Filipstad Brygge 1, 0252 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](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Tellus Eiendom Invest AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 12 712 391 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 3 948 515. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir det medfølgende selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Tellus Eiendom Invest AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir det medfølgende konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Tellus Eiendom Invest AS per 31. desember 2020 og av konsernets 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

#### 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.

Pennco Dokumentnøkkel: AW05C-4Y8AD-10UAC-NI48Z-FBING-JX7Y5



Revisors beretning 2020 for Tellus Eiendom Invest AS

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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 på tilbørlig måte å 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

#### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

##### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 30. april 2021  
RSM Norge AS

Gro Aune  
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."

## Gro Aune

### Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5992-4-3045784

IP: 212.251.xxx.xxx

2021-04-30 09:08:59Z



Penneo Dokumentnøkkel: AW05C-4Y8AD-10UAG-NI48Z-FBING-JX7Y5

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>



***Tellus Eiendom Invest AS***

*Årsregnskap med revisjonsberetning  
(inkl. konsernoppgjør)*

*2020*

*Innhold:*

*Resultatregnskap*

*Balanse*

*Kontantstrømoppstilling*

*Noter*

*Styrets årsberetning*

*Revisjonsberetning*

Penneo Dokumentnøkkel: T4580-BQWSB-PAUGM-G7BTS-QA4YF-4LN13



## Årsberetning 2020

### Tellus Eiendom Invest AS

Adresse: Oslo gate 15, 0192 OSLO

Org.nr: 916 120 559 MVA

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 næringsseiendommer i Oslo og Østlandsområdet.

Konsernet har i 2020 eid selskapene/ eiendommene Ullernchausseen 68b/71 AS, Hovinveien 43 AS, Gasolin Oslo AS, Ulsrud Eiendom AS, Østmarkveien 27 AS, Trondheimsveien 5 Eiendom AS, Vestvang Næring AS, Hagan Næringsseiendom AS, Gran Handelpark AS, Biskop Jens Nilssønsgt AS, Sinsen Torg Næring AS, Sinsen Batterier AS, Bysenter Eiker AS, Eiker Kjøpesenter Utvikling AS, Eiker Business Park AS, Palmyra Utvikling AS, Kongsvinger Butikkeiendom AS, Krokstad Eiendomsinvest AS og Krokstad Eiendom AS.

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

Konsernet hadde driftsinntekter i 2020 med til sammen MNOK 102,1, hvorav leieinntektene utgjorde ca MNOK 99,0 andre driftsinntekter på ca MNOK 1,0, og salgsgevinster på ca 2,1 MNOK i 2020. I inntektsåret 2019 var driftsinntektene til sammen MNOK 102,1 fordelt på leieinntekter med MNOK 75,1, andre driftsinntekter med MNOK 0,2 og salgsgevinster med MNOK 26,8.

Årsresultatet 2020 på selskapsnivå var MNOK 12,7 (MNOK 39,8 i 2019), mens det på konsernnivå ble et årsresultat på MNOK 3,9 (MNOK 22,7 i 2019).

Selskapets bokførte totalkapital var ved utløpet av 2020 MNOK 1 252 sammenlignet med MNOK 1 055 ved utløpet av 2019, mens konsernets totalkapital ved utløpet av 2020 var MNOK 1 426 sammenlignet med MNOK 1 054 ved utløpet av 2019.

Konsernets regnskapsmessige egenkapital økte fra MNOK 220,9 i 2019 til MNOK 324,9 i 2020. Endringen knytter seg i hovedsak til en kapitalforhøyelse på 100 MNOK i 2020.

#### Finansiell risiko

Eiendommene er belånt i hhv DNB, Danske Bank, Sparebanken Øst, Sparebanken Østlandet. Samlet belåning pr årsskiftet er MNOK 1 009,5. Selskapet har gjennom sitt morselskap Tellus Eiendom AS inngått fast renteavtaler som dekker en betydelig del av selskapets eksterne lån. Selskapet er etter vår oppfatning godt rustet for eventuelle rente- eller markedsendringer.

Styret mener at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde over utviklingen og resultatet av foretakets virksomhet og stilling.

Selskapets eiendommer verdivurderes av Newsec AS hvert år og markedsverdien av våre eiendommer pr 31.12.2020 er vurdert til MNOK 1 630 (Brutto Eiendomsverdi), mens total langsiktig gjeld (forutsatt fornyelse av lån) pr årsskiftet er ca MNOK 1 009,5. Konsernet har Anleggsmidler – Tomter og bygninger til en bokført verdi på MNOK 1 350,0.



Verdijustert Egen Kapital (VEK) kan etter dette beregnes til (Bokført Egenkapital – Bokført verdi av Tomter og bygninger + Markedsverdien av selskapets eiendommer) = MNOK 324,9 – MNOK 1 350,0 + MNOK 1 630,0 = MNOK 604,9 (376,5 i 2019).

Selskapet har foretatt en kapitalforhøyelse på MNOK 100 i 2020.

Konsernet har pr årsskiftet en kontantbeholdning på MNOK 49,3.

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift og vi bekrefter at denne forutsetning er tilstede. Selskapet har kjøpt flere nye eiendommer i løpet av 2020 som vil fortsette å gi økte leieinntekter i 2021.

Selskapet har forpliktet seg til å kjøpe ett boligprosjekt på Lillestrøm med til sammen 138 leiligheter og netto Eendomsverdi på ca MNOK 350. Oppgjør og overtakelse er ved ferdigstilling sommeren 2021.

Det er inngått kjøpsavtale om videresalg av prosjektet våren 2021 med oppgjør og overtakelse sommeren 2021.

Det har ikke vært ansatte i konsernet eller selskapet i 2020. Morselskapet Tellus Eiendom AS har forestått administrasjon, drift og vedlikehold etter markedsmessige betingelser, som er viderefakturert til konsernet.

Styret har bestått av to menn.

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

Oslo, 30. april 2021

---

Edvard H. Bakkejord  
Styrets leder

---

Per Øivind Dahl  
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: T4580-BQWSB-PAUGM-G7BTS-QA4YF-4LNT3



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

## Resultatregnskap

<i>Morselskap</i>				<i>Konsern</i>	
2020	2019		NOTE	2020	2019
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>					
8 309 119	-	Annen driftsinntekt		1 029 339	176 580
-	-	Leieinntekter		98 959 797	75 122 150
<b>2 132 142</b>	<b>33 824 988</b>	Gevinst v/salg av eiendom		<b>2 132 142</b>	<b>26 817 055</b>
<b>10 441 261</b>	<b>33 824 988</b>	Sum driftsinntekter	9	<b>102 121 278</b>	<b>102 115 785</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
-	-	Ordinære avskrivninger	2	31 240 595	28 663 059
<b>9 349 033</b>	<b>1 066 407</b>	Andre driftskostnader	6, 7	<b>30 411 647</b>	<b>23 933 145</b>
<b>9 349 033</b>	<b>1 066 407</b>	Sum driftskostnader		<b>61 652 242</b>	<b>52 596 204</b>
<b>1 092 228</b>	<b>32 758 581</b>	<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>40 469 036</b>	<b>49 519 581</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>					
26 174 215	22 206 785	Inntekt på andre investeringer		-	-
14 594 468	13 169 810	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		-	-
85 994	485 512	Andre renteinntekter		204 360	612 735
-	1 556 382	Andre finansinntekter		560	1 610 704
<b>18 091 310</b>	<b>21 474 980</b>	Rentekostnad til foretak i samme konsern		<b>18 091 310</b>	<b>21 474 980</b>
7 232 671	6 226 952	Andre rentekostnader		14 294 825	6 234 130
780 360	1 022 103	Andre finanskostnader		1 032 296	1 024 120
<b>14 750 336</b>	<b>8 694 454</b>	Netto finansposter		<b>-33 213 511</b>	<b>-26 509 791</b>
<b>15 842 564</b>	<b>41 453 035</b>	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>7 255 525</b>	<b>23 009 790</b>
3 130 173	1 699 976	Skattekostnad ordinært resultat	8	3 307 010	319 368
<b>12 712 391</b>	<b>39 753 059</b>	<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 948 515</b>	<b>22 690 422</b>
<b>Disponering av årsresultat:</b>					
<b>12 712 391</b>	<b>39 753 059</b>	Overført fra/til annen egenkapital			
<b>12 712 391</b>	<b>39 753 059</b>	Sum disponert			

Penneo Dokumentnøkkel: T4580-BQWSB-PAUGM-G7BTS-QAYF-4LNT3



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

## Balanse

<i>Morselskap</i>			NOTE	<i>Konsern</i>	
31.12 2020	31.12 2019			31.12 2020	31.12 2019
<b>EIENDELER</b>					
<b>ANLEGGSMIDLER</b>					
<b>Varige driftsmidler</b>					
-	-	Tomter og bygninger	2,3	<b>1 350 014 310</b>	906 637 215
-	-	Sum varige driftsmidler		<b>1 350 014 310</b>	906 637 215
<b>Finansielle anleggsmidler</b>					
<b>654 419 753</b>	549 458 108	Aksjer i datterselskap	3	-	-
<b>512 371 467</b>	386 726 896	Fordring på konsernselskap	4	-	-
<b>12 171 967</b>	1 922 491	Andre langsiktige fordringer	3	<b>15 402 580</b>	1 922 491
<b>1 178 963 188</b>	938 107 496	Sum finansielle anleggsmidler		<b>15 402 580</b>	1 922 491
<b>1 178 963 188</b>	938 107 496	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 365 416 890</b>	908 559 706
<b>OMLØPSMIDLER</b>					
<b>Fordringer</b>					
-	22 156	Kundefordringer		<b>5 737 302</b>	2 689 316
<b>30 295 819</b>	33 116 374	Fordring på konsernselskap	4	-	-
<b>1 948 034</b>	994 834	Andre kortsiktige fordringer		<b>5 856 056</b>	3 552 375
<b>32 243 853</b>	34 133 364	Sum fordringer		<b>11 593 358</b>	6 241 691
<b>Bankinnskudd og lignende</b>					
<b>40 306 865</b>	82 650 539	Kontanter og bankinnskudd		<b>49 390 489</b>	138 872 576
<b>72 550 718</b>	116 783 903	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>60 983 847</b>	145 114 267
<b>1 251 513 906</b>	1 054 891 399	<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 426 400 737</b>	1 053 673 973

Penneo Dokumentbokkei: T:4580-BQWSB-PAUGM-G7B7S-QAYF-4LNT3



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

## Balanse

<i>Morselskap</i>				<i>Konsern</i>	
31.12 2020	31.12 2019		NOTE	31.12 2020	31.12 2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>EGENKAPITAL</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
2 847 600	2 373 000	Aksjekapital	1,5	2 847 600	2 373 000
153 653 034	54 122 634	Overkurs	1	153 653 034	54 122 634
27 333 482	27 333 482	Annen innskutt egenkapital	1	27 333 482	27 333 482
<b>183 834 116</b>	<b>83 829 116</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>183 834 116</b>	<b>83 829 116</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>					
179 557 885	166 845 495	Annen egenkapital	1	141 045 209	137 096 693
<b>179 557 885</b>	<b>166 845 495</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>141 045 209</b>	<b>137 096 693</b>
<b>363 392 001</b>	<b>250 674 611</b>	<b>Sum egenkapital</b>		<b>324 879 325</b>	<b>220 925 809</b>
<b>GJELD</b>					
<b>Avsetning for forpliktelser</b>					
-	-	Utsatt skatt	8	53 718 441	30 646 277
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
457 257 351	236 896 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	3	637 257 351	236 896 000
386 232 824	542 341 569	Gjeld til konsernselskaper	4	372 219 065	542 341 569
<b>843 490 175</b>	<b>779 237 569</b>	<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 009 476 416</b>	<b>779 237 569</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
3 451 556	210 624	Leverandørgjeld		6 664 255	3 358 866
-	126	Betalbar skatt	8	41	126
-	-	Skyldig offentlige avgifter		-	118 891
35 810 834	11 243 792	Gjeld til konsernselskap	4	18 610 323	2 786 254
5 369 340	13 524 676	Annen kortsiktig gjeld		13 051 937	16 600 182
<b>44 631 730</b>	<b>24 979 218</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>38 326 556</b>	<b>22 864 319</b>
<b>888 121 905</b>	<b>804 216 787</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>1 101 521 413</b>	<b>832 748 165</b>
<b>1 251 513 906</b>	<b>1 054 891 399</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 426 400 737</b>	<b>1 053 673 973</b>

Penneo Dokumentnøkkel: T4580-BQWSB-PAUGM-G7BTS-QA4YF-4LNT3

Oslo, 30. april 2021

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>	
2020	2019		2020	2019
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>				
15 842 564	41 453 035	Resultat før skattekostnad	7 255 525	23 009 790
-126	-	Betalte skatter	-126	-
-	-	Ordinære avskrivninger	31 240 595	28 663 059
-2 132 142	-33 824 988	Gevinst ved salg anleggsmidler	-2 067 929	-26 817 055
22 156	45 125	Endring i kundefordringer	-3 047 986	-965 230
3 240 932	-257 342	Endring i leverandørgjeld	3 305 389	1 400 316
-44 823 518	-471 833	Endring andre tidsavgrensninger	45 622 707	37 391 387
<b>-27 850 134</b>	<b>6 943 997</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>82 308 175</b>	<b>62 682 267</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>				
-	-	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	100 000	-
-	-	Utbetalinger ved kjøp varige driftsmidler	-9 628 646	-6 921 278
-	99 995 364	Innbetalinger ved salg av aksjer	-	99 995 364
-92 822 868	-305 609 714	Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-106 663 905	-305 609 714
-	38 819 151	Innbetaling langsiktig utlån ved aksjesalg	-	38 819 151
-175 981 635	-128 235 165	Utbetaling langsiktig utlån ved aksjekjøp	-177 822 602	-128 235 165
91 039 598	4 901 828	Innbetaling langsiktig utlån	-	4 901 828
-	-1 000 000	Utbetaling langsiktig utlån	-	-1 000 000
<b>-177 764 905</b>	<b>-291 128 536</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-294 015 153</b>	<b>-298 049 814</b>
<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>				
241 500 000	469 731 317	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	226 500 000	469 731 317
-178 233 635	-120 552 078	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-204 280 110	-120 552 078
100 005 000	-	Innbetaling av egenkapital	100 005 000	-
<b>163 271 365</b>	<b>349 179 239</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>122 224 890</b>	<b>349 179 239</b>
-42 343 674	64 994 700	Netto endring i kontanter og -ekvivalenter	-89 482 088	113 811 692
82 650 539	17 655 839	Beholdning av kontanter og -ekvivalenter 01.01	138 872 576	25 060 883
<b>40 306 865</b>	<b>82 650 539</b>	<b>Beholdning av kontanter og -ekvivalenter 31.12</b>	<b>49 390 489</b>	<b>138 872 576</b>

Penneo Dokumentnøkkel: T4580-BQWSB-PAUGM-G7BTS-QA4YF-4LNT3



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

## Noter til regnskapet for 2020

### 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:

	forretningskontor	eierandel	anskaffet	solgt
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	
Østmarkveien 27 AS	Oslo	100%	05.05.17	
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 Nilssøns AS	Oslo	100%	15.01.19	
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	
Kongsvinger Butikkeiendom AS	Oslo	100%	17.01.20	
Krokstad Eiendomsinvest AS	Oslo	100%	15.12.20	
Krokstad Eiendom AS	Oslo	100%	15.12.20	

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.

#### **Driftsinntekter**

Leieinntekter opptjenes 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.

Penneo Dokumentnøkkel: T4580-BQWSB-PAUGIM-G7BTS-QA4YF-4LNI3



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

## Noter til regnskapet for 2020

### REGNSKAPSPRINSIPPER (FORTS.)

#### 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.

### Note 1 - Egenkapital

#### Morselskapet

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen Innskutt EK	Annen egenkapital	Total egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2020	2 373 000	54 122 634	27 333 482	166 845 495	250 674 611
Kapitalforhøyelse registrert 17.12.2020	474 600	99 530 400	0	0	100 005 000
Resultat 2020	0	0	0	12 712 391	12 712 391
Egenkapital pr. 31.12.2020	2 847 600	153 653 034	27 333 482	179 557 886	363 392 001

#### Konsernet

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen Innskutt EK	Annen egenkapital	Total egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2020	2 373 000	54 122 634	27 333 482	137 096 693	220 925 809
Kapitalforhøyelse registrert 17.12.2020	474 600	99 530 400	0	0	100 005 000
Resultat 2020	0	0	0	3 948 515	3 948 515
Egenkapital pr. 31.12.2020	2 847 600	153 653 034	27 333 482	141 045 209	324 879 325

Penneo Dokumentnøkkel: T4580-BQWSB-PAUGM-G7BTS-QA4YF-4LN13



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

**Noter til regnskapet for 2020**

**Note 2 - Anleggsmidler - konsernet**

<i>Konsernet</i>		<i>Eiendommer og annet driftsløst</i>	
Kostpris	31.12.2019	994 109 826	
Tilgang		538 940 844	
Avgang		-172 682	
Kostpris	31.12.2020	1 532 877 988	
Akkumulerte avskrivninger	31.12.2019	87 472 611	
Akkumulerte avskrivninger v/avgang		-8 469	
Akkumulerte avskrivninger v/tilgang		64 158 941	
Årets ordinære avskrivninger		31 240 595	
Akkumulerte avskrivninger	31.12.2020	182 863 678	
Bokført verdi iflg balansen	31.12.2020	1 350 014 310	
Sats ordinære avskrivninger		2% - 10%	

**Note 3 - Fordringer, gjeld og pantstillelser**

<b>Morselskap</b>			<b>Konsern</b>	
2020	2019		2020	2019
551 186	1 143 465	<i>Langsiktig fordring med forfall senere enn 1 år</i>		
		Langsiktige fordringer	551 186	1 143 465
-365 454 911	-187 035 000	<i>Langsiktig kredittgjeld med forfall senere enn 5 år</i>		
		Gjeld til kredittinstitusjon forutsatt fornyelse av lånene	-365 454 911	-187 035 000
-457 257 351	-236 896 000	<i>Gjeld sikret ved pant per 31.12.</i>		
		Gjeld til kredittinstitusjoner	-637 257 351	-236 896 000
		<i>Pantsatte eiendeler for egen gjeld</i>		
-	-	Balanseført verdi av pantsatte driftsmidler	627 978 667	310 717 542
123 913 730	89 632 173	Balanseført verdi av pantsatte aksjer	-	-
-	-	Balanseført verdi pantsatte kundefordringer	163 230	-
		<i>Pantsatte eiendeler for gjeld i Tellus Eiendom AS</i>		
-	-	Balanseført verdi av pantsatte driftsmidler	515 296 220	595 919 675
349 075 667	374 600 837	Balanseført verdi av pantsatte aksjer	-	-

Penneo Dokumentnøkkel: T4580-BQWSB-PAUGM-G7BTS-QA4YF-4LN13



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

**Noter til regnskapet for 2020**

**Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern**

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
		<i>Lån til datterselskap</i>		
512 371 467	386 726 896	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>		
-372 216 065	-542 341 569	Forfall > 5 år etter regnskapsårets slutt	-372 216 065	-542 341 569
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>		
-14 016 759	-	Forfall > 5 år etter regnskapsårets slutt	-	-

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

**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
<b>Sum</b>	<b>33 900</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>		<b>2 847 600</b>

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 om Obligatorisk tjenestepensjon.

Morselskapets og konsernets lønnsrelaterte kostnader i 2020 er belastning fra morselskapet, Tellus Eiendom AS. I 2020 ble kostnaden knyttet til administrasjonstjenester viderebelastet datterselskapene fra Tellus Eiendom Invest AS.

I 2020 er administrasjonskostnadene bokført som driftskostnader i morselskapet. Totalt belastning fra Tellus Eiendom AS er kr 8 309 117, hvorav kr 8 309 117 er viderebelastet døtrene og presentert som annen driftsinntekt.

Penneo Dokumentnøkkel: T4580-BQWSB-PAUGM-G7BTS-QA4YF-4LNT3



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

**Noter til regnskapet for 2020**

**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	
2020	2019		2020	2019
127 550	89 500	Revisor, revisjon	713 947	335 955
762 403	658 046	Revisor, bistand	1 032 261	794 375
889 953	747 546	Sum	1 746 208	1 130 330

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

**Note 8 - Skatter**

Morselskap			Konsern	
2020	2019	Årets skattekostnad fordeler seg på:	2020	2019
3 130 173	1 699 976	Betalbar skatt	41	126
-	-	Endring i utsatt skatt	3 306 969	319 242
3 130 173	1 699 976	Sum skattekostnad (inntekt)	3 307 010	319 368

Morselskap			Konsern	
2020	2019	Beregning av årets skattegrunnlag:	2020	2019
15 842 563	41 453 035	Resultat før skatt	7 255 525	23 009 790
		Permanente forskjeller:		
-791	-880	Andel i deltakerlignede selskap	-791	-880
518 432	100 000	Permanente forskjeller	13 620 152	10 696 644
-2 132 142	-33 824 988	Gevinst/tap salg aksjer skattefritt	-2 132 142	-26 718 035
-	-	Endring i midlertidige forskjeller	-60 920	739 647
		Benyttet fremførbart underskudd	-18 681 639	-7 726 593
14 228 062	7 727 167	Årets skattegrunnlag	185	573

Penneo Dokumentnøkkel: T4580-BQWSB-PAUGM-G7BTS-QA4YF-4LNT3



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

**Noter til regnskapet for 2020**

**Note 8 - Skatter forts.**

Morselskap		Betalt skatt i balansen	Konsern	
31.12.2020	31.12.2019		31.12.2020	31.12.2019
3 130 173	1 699 976	Betalbar skatt	41	126
-3 130 173	-1 699 850	Skatt knyttet til avgitt konsernbidrag		
0	126	Sum betalbar skatt	41	126

Morselskap		Oversikt over midlertidige forskjeller:	Konsern	
31.12.2020	31.12.2019		31.12.2020	31.12.2019
-	-	Gevinst og tapskonto	-824 684	388 541
-	-	Fordringer	-1 416 337	-1 515 182
-	-	Varige driftsmidler	118 945 715	89 058 773
-	-	Midlertidige forskjeller	116 704 694	87 932 132
-	-	Skattemessig fremførbart underskudd	-11 512 330	-22 403 549
-	-	Andre forskjeller ikke medtatt i datterselskap	-31 745 973	-36 786 335
-	-	Grunnlag utsatt skatt	73 446 391	28 742 248
		Utsatt skatt 22% av grunnlaget	16 158 206	6 323 295
		Utsatt skatt på merverdier i konsern	37 560 235	24 322 982
-	-	Utsatt skatt balanseført	53 718 441	30 646 277

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

**Note 9 - Driftsinntekter**

Morselskap		Driftsinntektene fordeler seg på følgende måte:	Konsern	
2020	2019		2020	2019
8 309 119	-	Per virksomhetsområde:		
-	-	Administrasjonstjenester	-	-
2 132 142	33 824 988	Leieinntekter	99 989 136	75 298 730
10 441 261	33 824 988	Gevinst ved salg eiendomsaksjer og andeler	2 132 142	26 817 055
		Sum	102 121 278	102 115 785
		Pr. geografisk område:		
10 441 261	33 824 988	Østlandet	102 121 278	102 115 785
10 441 261	33 824 988	Sum	102 121 278	102 115 785

Penneo Dokumentnøkkel: T4580-BQWSB-PAUGM-G7BTS-QA4YF-4LNT3



# 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

2021-04-30 11:23:45Z



## Edvard Harald Bakkejord

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-628289

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-30 12:58:14Z



Penneo Dokumentnøkkel: T4S80-BQWSB-PAUGM-G7BTS-QA4YF-4LNT3

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>