



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Christian Brækken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

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, 12.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Gevinst v/salg av eiendom		10 312 853	107 681 991
Annen driftsinntekt	1	13 564 968	13 659 939
Sum inntekter	2	23 877 821	121 341 930
Kostnader			
Annen driftskostnad	1,4	13 862 069	14 354 701
Sum kostnader		13 862 069	14 354 701
Driftsresultat		10 015 752	106 987 229
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer		56 201 661	59 973 539
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		52 673 388	25 802 707
Annen renteinntekt		3 111 191	800 521
Annen finansinntekt		0	103
Sum finansinntekter		111 986 240	86 576 870
Nedskrivning av finansielle eiendeler		15 000 000	1 479 562
Rentekostnad til foretak i samme konsern		9 656 419	7 174 120
Annen rentekostnad		66 242 534	44 813 837
Annen finanskostnad		200 000	166 617
Sum finanskostnader		91 098 953	53 634 136
Netto finans		20 887 287	32 942 734
Ordinært resultat før skattekostnad		30 903 039	139 929 963
Skattekostnad på ordinært resultat	5	7 844 199	7 432 379
Ordinært resultat etter skattekostnad		23 058 840	132 497 584
Årsresultat		23 058 840	132 497 584
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		13 943 443	6 808 082
Overføringer til/fra annen egenkapital		9 115 397	125 689 501



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		23 058 840	132 497 583



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	961 914 883	1 014 793 486
Lån til foretak i samme konsern	7	785 245 838	717 679 615
Andre fordringer	6	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		1 747 160 721	1 732 473 101
Sum anleggsmidler		1 747 160 721	1 732 473 101
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	0	0
Andre fordringer		847 419	34 137 183
Konsernfordringer	7	56 201 661	105 865 283
Sum fordringer		57 049 080	140 002 466
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		53 990 577	58 884 758
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		53 990 577	58 884 758
Sum omløpsmidler		111 039 657	198 887 224
SUM EIENDELER		1 858 200 378	1 931 360 325
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8,9	2 847 600	2 847 600
Overkurs	8	153 653 034	153 653 034



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen innskutt egenkapital	8	27 333 482	27 333 482
Sum innskutt egenkapital		183 834 116	183 834 116
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	425 763 919	416 648 522
Sum opptjent egenkapital		425 763 919	416 648 522
Sum egenkapital		609 598 035	600 482 638
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 097 013 694	1 136 531 006
Langsiktig konserngjeld	7	123 692 278	142 662 851
Sum annen langsiktig gjeld		1 220 705 972	1 279 193 857
Sum langsiktig gjeld		1 220 705 972	1 279 193 857
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		91 783	431 679
Betalbar skatt	5	3 786 124	5 431 274
Kortsiktig konserngjeld	7	18 458 344	39 320 209
Annen kortsiktig gjeld		5 560 120	6 500 668
Sum kortsiktig gjeld		27 896 371	51 683 830
Sum gjeld		1 248 602 343	1 330 877 687
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 858 200 378	1 931 360 325



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Gevinst v/salg av eiendom		16 917 353	108 033 705
Leieinntekter		152 358 114	155 723 116
Annen driftsinntekt	1	8 171 294	336 986
Sum inntekter		177 446 761	264 093 807
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	3	52 070 551	54 909 486
Annen driftskostnad	1,4	25 343 921	38 608 834
Sum kostnader		77 414 472	93 518 320
Driftsresultat		100 032 289	170 575 487
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 329 174	0
Annen renteinntekt		3 605 160	951 041
Annen finansinntekt		17 153	256 807
Sum finansinntekter		9 951 487	1 207 848
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 089 278	2 263 447
Annen rentekostnad		77 125 942	51 964 495
Annen finanskostnad		200 878	267 918
Sum finanskostnader		80 416 098	54 495 860
Netto finans		-70 464 611	-53 288 012
Ordinært resultat før skattekostnad		29 567 678	117 287 475
Skattekostnad på ordinært resultat	5	5 641 735	3 438 885
Ordinært resultat etter skattekostnad		23 925 943	113 848 590
Årsresultat		23 925 943	113 848 590



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,6	1 766 237 155	1 833 775 767
Sum varige driftsmidler		1 766 237 155	1 833 775 767
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	105 739 848	86 072 781
Andre fordringer	6	4 282 943	2 939 362
Sum finansielle anleggsmidler		110 022 791	89 012 143
Sum anleggsmidler		1 876 259 946	1 922 787 910
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	1 701 376	7 868 310
Andre fordringer		3 276 494	36 103 118
Konsernfordringer	7	483 738	11 846
Sum fordringer		5 461 608	43 983 274
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		137 090 216	88 624 467
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		137 090 216	88 624 467
Sum omløpsmidler		142 551 824	132 607 741
SUM EIENDELER		2 018 811 770	2 055 395 651

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8,9	2 847 600	2 847 600
Overkurs	8	153 653 034	153 653 034
Annen innskutt egenkapital	8	27 817 220	27 333 482
Sum innskutt egenkapital		184 317 854	183 834 116
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	381 322 431	371 339 931
Sum opptjent egenkapital		381 322 431	371 339 931
Sum egenkapital		565 640 285	555 174 047
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	76 013 476	80 933 066
Sum avsetninger for forpliktelser		76 013 476	80 933 066
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 266 596 964	1 312 281 004
Langsiktig konserngjeld	7	44 394 729	2 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 310 991 693	1 314 281 004
Sum langsiktig gjeld		1 387 005 169	1 395 214 070
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 204 660	3 656 057
Betalbar skatt	5	3 786 124	5 431 274
Kortsiktig konserngjeld	7	31 680 187	65 922 376
Annen kortsiktig gjeld		22 495 345	29 997 827
Sum kortsiktig gjeld		66 166 316	105 007 534
Sum gjeld		1 453 171 485	1 500 221 604
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 018 811 770	2 055 395 651



Til generalforsamlingen i Tellus Eiendom Invest AS

RSM Norge AS

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

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

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tellus Eiendom Invest AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 23 058 840 og et overskudd i konsernregnskapet på NOK 23 925 943. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Øvrig informasjon

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

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

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

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

Penneo Dokumentnr: VMXSE-2JA14-43TE1-E7CEX-7YCWP-WFHYX



Revisors beretning 2023 for Tellus Eiendom Invest AS

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 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>

Oslo, 30. juni 2024
RSM Norge AS

Marius Gjengstø
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."

Gjengstø, Marius

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2359795

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-30 18:39:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VMXSE-2JA14-43TE1-E7CEX-7YCWP-WFHYX

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>



Årsberetning 2023

Tellus Eiendom Invest AS

Adresse: Oslo gate 15, 0192 OSLO

Org.nr: 916 120 559 MVA

Virksomhetens art

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

Konsernet har i 2023 eid selskapene/ eiendommene Ullernchausseen 68b/71 AS, Grorudveien 63 AS (solgt 30.06.2023), Trondheimsveien 5 Eiendom AS (solgt i 01.03.2023), Gran Handelpark AS, Eiker Senter AS, Eiker Senter II AS, Eiker Senter III AS, Kongsvinger Handelpark AS, Krokstad Handelpark AS, Horten Handelpark AS, Morenen Handelpark AS, Morenen Handelpark II AS, Ølud Handelpark AS og Ølud Handelpark AS.

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

Rettsvisende oversikt

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

Redegjørelse for foretakets utsikter

Selskapet eier en portefølje av eiendommer som består av ca 8 næringseiendommer. Næringseiendommene ligger i all hovedsak på østlandsområdet og er tilnærmet fullt utleid i en 3 - 5 års horisont. Sett i lys av økende markedsrenter, og et lavt transaksjonsvolum i markedet for næringseiendom, er det nå noe større usikkerhet knyttet til markedsverdien av selskapets eiendomsverdier. Konsernet har solide leietakere, og god likviditet og er etter vår vurdering godt rustet til å håndtere et utfordrende marked, og benytte seg av eventuelle muligheter som oppstår.

Finansiell risiko

Eiendommene er belånt i hhv DNB, DB, Sparebanken Øst, Sparebank1 Østlandet og Sparebank1 Østfold Akershus. Samlet belåning pr årsskiftet er MNOK 1 266. Selskapet har en fastrenteandel på sine lån pr årsskiftet med ca 8 % og andel lån på flytende rente med 92 %. Selskapet er etter vår oppfatning tilstrekkelig rustet for eventuelle rente- eller markedsendringer.

Fortsatt drift

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

Konsernet hadde driftsinntekter i 2023 med til sammen MNOK 177,4 hvorav leieinntektene utgjorde MNOK 152,4. Konsernet hadde salgsgvinster i 2023 med MNOK 16,9, og andre driftsinntekter på 8,2 MNOK. I inntektsåret 2022 var driftsinntektene til sammen MNOK 264,1 fordelt på leieinntekter med MNOK 155,7, andre driftsinntekter inkludert salgssinntekter med MNOK 108,4.

Årsresultatet 2023 på selskapsnivå var MNOK 23,1 (MNOK 132,5 i 2022), mens det på konsernnivå ble et resultat på MNOK 23,9 (MNOK 113,8 i 2022).

Selskapets bokførte totalkapital var ved utløpet av 2023 MNOK 1 858 sammenlignet med MNOK 1 931 ved utløpet av 2022, mens konsernets totalkapital ved utløpet av 2023 var MNOK 2 019 sammenlignet med MNOK 2 055 ved utløpet av 2022.



Konsernets regnskapsmessige egenkapital økte fra MNOK 555,2 i 2022 til MNOK 565,6 i 2023.

Selskapets eiendommer verdivurderes av Newsec AS hvert år og markedsverdien av våre eiendommer pr 31.12.2023 er MNOK 2 085 (Brutto Eiendomsverdi), mens total langsiktig gjeld pr årsskiftet er ca MNOK 1 266,6. Konsernet har varige driftsmidler til en bokført verdi på MNOK 1 766.

Verdijustert Egen Kapital (VEK) kan etter dette beregnes til (Bokført Egenkapital – Bokført verdi av Tomter og bygninger + Markedsverdien av selskapets eiendommer) = MNOK 565,6 – MNOK 1 766 + MNOK 2 085 = MNOK 884,6 (962,7 i 2022).

Konsernet har pr årsskiftet en kontantbeholdning på MNOK 137,1 (88,6 MNOK i 2022).

Selskapet har ikke kjøpt noen eiendommer i løpet av 2023, men solgt Trondheimsveien 5 AS og Grorudveien 63 AS.

Arbeidsmiljø

Det har ikke vært ansatte i konsernet eller selskapet i 2023. Morselskapet Tellus Eiendom AS har sørget for administrasjon, drift og vedlikehold etter markedsmessige betingelser, som er viderefakturert til konsernet. Styret har bestått av tre menn.

Ytre miljø

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

Forsikring

Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring for alle selskaper i konsernet.

Aktsomhetsvurderinger

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter Åpenhetsloven er publisert på vårt nettsted www.soberas.no.

Oslo, 28. juni 2024

Erik Bakkejord
Styrets leder

Per Øivind Dahl
Styremedlem

Christian Brækken
Styremedlem



Tellus Eiendom Invest AS

*Årsregnskap med revisjonsberetning
(inkl. konsernoppgjør)*

2023

Innhold:

Resultatregnskap

Balanse

Kontantstrømoppstilling

Noter

Styrets årsberetning

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: 1U01N-WVBSF-WYL4F-8ABOE-FQFCH-GDDPS



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Resultatregnskap

<i>Morselskap</i>				<i>Konsern</i>	
2022	2023		NOTE	2022	2023
DRIFTSINNTEKTER					
-	-	Leieinntekter		155,723,116	152,358,114
13,659,939	13,564,968	Annen driftsinntekt	1	336,986	8,171,294
107,681,991	10,312,853	Gevinst v/salg av eiendom		108,033,705	16,917,353
121,341,930	23,877,821	Sum driftsinntekter	2	264,093,807	177,446,761
DRIFTSKOSTNADER					
-	-	Ordinære avskrivninger	3	54,909,486	52,070,551
14,354,701	13,862,069	Andre driftskostnader	1, 4	38,608,834	25,343,921
14,354,701	13,862,069	Sum driftskostnader		93,518,320	77,414,472
106,987,229	10,015,752	DRIFTSRESULTAT		170,575,487	100,032,289
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
59,973,539	56,201,661	Inntekt på andre investeringer		-	-
25,802,707	52,673,388	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		-	6,329,174
800,521	3,111,191	Andre renteinntekter		951,041	3,605,160
103	-	Andre finansinntekter		256,807	17,153
1,479,562	15,000,000	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		-	-
7,174,120	9,656,419	Rentekostnad til foretak i samme konsern		2,263,447	3,089,278
44,813,837	66,242,534	Andre rentekostnader		51,964,495	77,125,942
166,617	200,000	Andre finanskostnader		267,918	200,878
32,942,734	20,887,287	Netto finansposter		-53,288,012	-70,464,611
139,929,963	30,903,039	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		117,287,475	29,567,678
7,432,379	7,844,199	Skattekostnad ordinært resultat	5	3,438,885	5,641,735
132,497,583	23,058,840	ÅRSRESULTAT		113,848,590	23,925,943
Disponering av årsresultat:					
6,808,082	13,943,443	Avgitt konsernbidrag			
125,689,501	9,115,397	Overført fra/til annen egenkapital			
132,497,583	23,058,840	Sum disponert			

Penneo Dokumentnøkkel: 1U01N-WVBSF-WYL4F-8ABOE-FQFCH-GDDPS



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Balanse

<i>Morselskap</i>			NOTE	<i>Konsern</i>	
31.12 2022	31.12 2023			31.12 2022	31.12 2023
EIENDELER					
ANLEGGSMIDLER					
Varige driftsmidler					
-	-	Tomter og bygninger	3, 6	1,833,775,767	1,766,237,155
-	-	Sum varige driftsmidler		1,833,775,767	1,766,237,155
Finansielle anleggsmidler					
1,014,793,486	961,914,883	Aksjer i datterselskap	6	-	-
717,679,614	785,245,838	Fordring på konsernselskap	7	86,072,781	105,739,848
-	-	Andre langsiktige fordringer	6	2,939,362	4,282,943
1,732,473,101	1,747,160,721	Sum finansielle anleggsmidler		89,012,143	110,022,791
1,732,473,101	1,747,160,721	Sum anleggsmidler		1,922,787,910	1,876,259,946
OMLØPSMIDLER					
Fordringer					
-	-	Kundefordringer	6	7,868,310	1,701,376
105,865,283	56,201,661	Fordring på konsernselskap	7	11,846	483,738
34,137,183	847,419	Andre kortsiktige fordringer		36,103,118	3,276,494
140,002,466	57,049,080	Sum fordringer		43,983,274	5,461,608
Bankinnskudd og lignende					
58,884,758	53,990,576	Kontanter og bankinnskudd		88,624,467	137,090,216
198,887,224	111,039,656	Sum omløpsmidler		132,607,741	142,551,824
1,931,360,325	1,858,200,378	SUM EIENDELER		2,055,395,651	2,018,811,770

Penneo Dokumenter | UOIN-WVBSF-WYL4F-8A0E-FQCH-GBDPS



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Balanse

<i>Morselskap</i>				<i>Konsern</i>	
31.12 2022	31.12 2023		NOTE	31.12 2022	31.12 2023
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
2,847,600	2,847,600	Aksjekapital	8, 9	2,847,600	2,847,600
153,653,034	153,653,034	Overkurs	8	153,653,034	153,653,034
27,333,482	27,333,482	Annen innskutt egenkapital	8	27,333,482	27,817,220
183,834,116	183,834,116	Sum innskutt egenkapital		183,834,116	184,317,854
Opptjent egenkapital					
416,648,522	425,763,919	Annen egenkapital	8	371,339,931	381,322,431
416,648,522	425,763,919	Sum opptjent egenkapital		371,339,931	381,322,431
600,482,638	609,598,035	Sum egenkapital		555,174,047	565,640,285
GJELD					
Avsetning for forpliktelser					
-	-	Utsatt skatt	5	80,933,066	76,013,476
Annen langsiktig gjeld					
1,136,531,006	1,097,013,694	Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1,312,281,004	1,266,596,964
142,662,851	123,692,278	Gjeld til konsernselskaper	7	2,000,000	44,394,729
-	-	Annen langsiktig gjeld		-	-
1,279,193,857	1,220,705,972	Sum langsiktig gjeld		1,314,281,004	1,310,991,693
Kortsiktig gjeld					
431,679	91,783	Leverandørgjeld		3,656,057	8,204,660
5,431,274	3,786,124	Betalbar skatt	5	5,431,274	3,786,124
-	-	Skyldig offentlige avgifter		-	-
39,320,209	18,458,344	Gjeld til konsernselskap	7	65,922,376	31,680,187
6,500,668	5,560,120	Annen kortsiktig gjeld		29,997,828	22,495,346
51,683,830	27,896,371	Sum kortsiktig gjeld		105,007,535	66,166,317
1,330,877,687	1,248,602,343	Sum gjeld		1,500,221,605	1,453,171,486
1,931,360,325	1,858,200,378	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2,055,395,651	2,018,811,770

Oslo, 28. juni 2024

Erik Bakkejord
Styrets leder

Christian Brækken
Styremedlem

Per Øivind Dahl
Styremedlem



Tellus Eiendom Invest AS

Org. nr. NO 916 120 559

Kontantstrømoppstilling

<i>Morselskap</i>			<i>Konsern</i>	
2022	2023		2022	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
139,929,963	30,903,039	Resultat før skattekostnad	117,287,475	29,567,678
-	-5,431,274	Betalte skatter	-382,050	-5,431,274
-	-	Ordinære avskrivninger	54,909,486	52,070,551
-107,681,991	-10,312,853	Gevinst ved salg anleggsmidler	-108,033,705	-16,917,353
-	15,000,000	Nedskrivning aksjer	-	-
-	-	Endring i kundefordringer	1,199,822	6,166,934
332,829	-339,897	Endring i leverandørgjeld	-2,223,288	4,548,603
-487,728	-21,909,581	Endring i kortsiktige konsernmellomværender	43,645,152	-328,408
33,433,824	-3,910,901	Endring andre tidsavgrensninger	58,605,289	-16,652,689
<u>65,526,897</u>	<u>3,998,534</u>	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>165,008,181</u>	<u>53,024,042</u>
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter				
-	-	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	370,777,677	96,706,871
-	-	Utbetalinger ved kjøp varige driftsmidler	-460,309,355	-33,890,207
279,393,064	78,008,178	Innbetalinger ved salg av aksjer	-	-
-348,904,404	-	Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-	-
101,138,218	15,053,343	Innbetaling langsiktig utlån ved aksjesalg	-	-
-60,183,203	-	Utbetaling langsiktig utlån ved aksjekjøp	-	-
-	-	Innbetaling langsiktig utlån	-	-
-84,771,146	-62,436,925	Utbetaling langsiktig utlån	-86,554,926	-19,690,918
<u>-113,327,471</u>	<u>30,624,597</u>	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-176,086,604</u>	<u>43,125,747</u>
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter				
416,319,438	280,000,000	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	398,237,501	280,000,000
-408,193,694	-319,517,312	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-411,067,766	-327,684,040
<u>8,125,744</u>	<u>-39,517,312</u>	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-12,830,265</u>	<u>-47,684,040</u>
-39,674,830	-4,894,181	Netto endring i kontanter og -ekvivalenter	-23,908,688	48,465,749
98,559,588	58,884,758	Beholdning av kontanter og -ekvivalenter 01.01	112,533,154	88,624,467
<u>58,884,758</u>	<u>53,990,576</u>	Beholdning av kontanter og -ekvivalenter 31.12	<u>88,624,467</u>	<u>137,090,216</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 1U01N-WVBSF-WYL4F-8ABOE-FQFCH-GDDPS



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Noter til regnskapet for 2023

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Konsolideringsprinsipper

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

	forretningskontor	eierandel	anskaffet	solgt
Ullern Bensinstasjon AS	Oslo	100%	08.12.15	
Trondheimsveien 5 Eiendom AS	Oslo	100%	29.06.18	01.03.23
Gran Handelspark AS	Oslo	100%	31.01.19	
Eiker Senter AS	Oslo	100%	19.08.19	
Eiker Senter II AS	Oslo	100%	19.08.19	
Eiker Senter III AS	Oslo	100%	01.01.20	
Kongsvinger Handelspark AS	Oslo	100%	17.01.20	
Krokstad Handelspark AS	Oslo	100%	15.12.20	
Horten Handelspark AS	Oslo	100%	05.02.21	
Morenen Handelspark AS	Oslo	100%	01.12.21	
Morenen Handelspark II AS	Oslo	100%	01.12.21	
Olrud Handelspark AS	Oslo	100%	31.03.22	
Olrud Handelspark II AS	Oslo	100%	31.03.22	
Grorudveien 63 AS	Oslo	100%	21.12.22	01.06.23

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomssammenslutninger. 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 1U01N-WVBSF-WYL4F-8ABOE-FQFCH-GDDPS



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Noter til regnskapet for 2023

REGNSKAPSPRINSIPPER (FORTS.)

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.

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.

Rentebytteavtaler

Selskapet bruker rentebytteavtaler for å sikre fremtidige rentekostnader. Ved kontantstrømsikring av fremtidige rentekostnader bokføres ikke sikringsinstrumentet i balansen så lenge sikringen er vurdert å være effektiv.

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.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Kontantstrømoppstilling

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

Penneo Dokumentnøkkel: 1U01N-WVBSF-WYL4F-8AB0E-FQFCH-GDDPS



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - 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 2023 er belastning fra morselskapet, Tellus Eiendom AS. I 2023 ble kostnadene knyttet til administrasjonstjenester viderebelastet datterselskapene fra Tellus Eiendom Invest AS.

I 2023 er administrasjonskostnadene bokført som driftskostnader i morselskapet. Totalt belastet fra Tellus Eiendom AS er kr 13 149 095, hvorav kr 13 149 095 er viderebelastet døtrene og presentert som annen driftsinntekt.

Note 2 - Driftsinntekter

Morselskap		Driftsinntektene fordeler seg på følgende måte:	Konsern	
2022	2023		2022	2023
-	-	Per virksomhetsområde:		
13,659,939	13,149,095	Leieinntekter	156,060,102	152,358,114
-	415,873	Administrasjonstjenester	-	-
107,681,991	10,312,853	Andre driftsinntekter	-	8,171,294
121,341,930	23,877,821	Gevinst ved salg eiendomsaksjer og andeler	108,033,705	16,917,353
		Sum	264,093,807	177,446,761
		Pr. geografisk område:		
121,341,930	23,877,821	Østlandet	264,093,807	177,446,761
121,341,930	23,877,821	Sum	264,093,807	177,446,761

Note 3 - Anleggsmidler - konsernet

Konsernet

Eiendommer med driftsløsøre

Kostpris	31.12.22	2,191,032,998
Tilgang ved kjøp datterselskaper		0
Tilgang kjøp		33,890,207
Avgang datterselskaper		-62,460,770
Kostpris	31.12.23	2,162,462,435
Akkumulerte avskrivninger	31.12.22	357,257,231
Akkumulerte avskrivninger v/avgang datterselskaper		-13,102,502
Akkumulerte avskrivninger v/tilgang datterselskaper		0
Årets ordinære avskrivninger		52,070,551
Akkumulerte avskrivninger	31.12.23	396,225,280
Bokført verdi	31.12.23	1,766,237,155
Sats ordinære avskrivninger		2% - 10%

Penneo Dokumentnrøkke: 1U01N-WVBSF-WYL4F-8ABOE-FQFCH-GDDPS



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Noter til regnskapet for 2023

Note 4 - Ytelser/godtgjørelse til daglig leder, styret og revisor.

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

Morselskap			Konsern	
2022	2023		2022	2023
327,910	140,000	Revisor, revisjon	866,921	874,000
739,387	454,200	Revisor, bistand	1,081,157	943,402
1,067,297	594,200	Sum	1,948,078	1,817,402

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

Note 5 - Skatter

Morselskap			Konsern	
2022	2023	Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2023
7,432,379	7,844,199	Betalbar skatt	7,351,502	7,718,889
-	-	Betalbar skatt for kjøp av datterselskap	-1,016,514	-
-	-	Endring i utsatt skatt	-2,896,102	-2,077,154
7,432,379	7,844,199	Sum skattekostnad (inntekt)	3,438,885	5,641,735

Morselskap			Konsern	
2022	2023	Beregning av årets skattegrunnlag:	2022	2023
139,929,963	30,903,039	Resultat før skatt	117,287,475	29,567,678
		Permanente forskjeller:		
1,535,573	65,264	Permanente forskjeller	14,980,351	12,911,130
-107,681,991	-10,312,853	Gevinst/tap salg aksjer skattefritt	-108,033,705	-17,318,835
-	15,000,000	Regnskapsmessig nedskrivning aksjer	-	-
-	-	Endring i midlertidige forskjeller	9,181,799	9,925,887
33,783,544	35,655,450	Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	33,415,920	35,085,860
-	-	Mottatt konsernbidrag balanseført		
-9,095,934	-18,445,795	Avgitt konsernbidrag		
24,687,610	17,209,655	Grunnlag for betalbar skatt i balansen		

Morselskap			Konsern	
31.12.22	31.12.23	Betalbar skatt i balansen	31.12.2022	31.12.2023
7,432,379	7,844,199	Betalbar skatt i skattekostnaden	7,351,502	7,718,889
-2,001,105	-4,058,075	Skatt knyttet til avgitt konsernbidrag	-1,920,229	-3,932,766
5,431,274	3,786,124	Netto betalbar skatt i balansen	5,431,274	3,786,124

Penneo Dokumentnøkkel: 1U01N-WVBSF-WYL4F-8ABOE-FQFCH-GDDPS



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 - Skatter (forts.)

Morselskap		Oversikt over midlertidige forskjeller:	Konsern	
31.12.2022	31.12.2023		31.12.2022	31.12.2023
-	-	Gevinst og tapskonto	-2,660,179	-2,139,015
-	-	Fordringer	-	-412,755
-	-	Avsetninger	-	-
-	-	Varige driftsmidler	429,919,111	413,276,394
-	-	Midlertidige forskjeller	427,258,932	410,724,624
-	-	Avskåret rentefradrag	-14,363,190	-14,363,190
-	-	Skattemessig fremførbart underskudd	-	-
-	-	Andre forskjeller ikke medtatt i datterselskap	-153,386,300	-147,746,089
-	-	Grunnlag utsatt skatt	259,509,442	248,615,345
		Utsatt skatt 22% av grunnlaget	57,092,077	54,695,376
		Utsatt skatt på merverdier ved oppkjøp	23,840,989	21,318,097
-	-	Utsatt skatt balanseført	80,933,066	76,013,476

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

Morselskap		Forklaring til årets skattekostnad	Konsern	
2022	2023		2022	2023
139,929,963	30,903,039	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	117,287,475	29,567,678
30,784,592	6,798,669	Skatt av resultat før skatt	25,803,245	6,504,889
7,432,379	7,844,199	Skattekostnad i resultatregnskapet	3,438,885	5,641,735
23,352,213	-1,045,530	Differanse	22,364,359	863,154
		Differansen består av:		
23,352,212	-1,045,530	Skatteeffekt permanente forskjeller	20,471,738	969,695
-	-	Skatt på meravskrivninger	-2,077,943	-2,084,381
		Årets skatteeffekt av kjøp og salg av selskaper	3,970,563	1,977,839
23,352,212	-1,045,530	Beregnet skattekostnad	22,364,359	863,154
5.3 %	25.4 %	Effektiv skattekostnad	2.9 %	19.1 %

Note 6 - Fordringer, gjeld og pantstillelser

Morselskap			Konsern	
2022	2023		2022	2023
-	-	Langsiktig fordring med forfall senere enn 1 år		
		Langsiktige fordringer	220,650	4,282,943
		Langsiktig kredittgjeld med forfall senere enn 5 år		
-910,967,146	-872,449,835	Gjeld til kredittinstitusjon forutsatt fornyelse av lånene	-1,055,883,804	-1,011,199,765

Perneo Dokumentnøkkel: 1U01N-WVBSF-WYL4F-8ABOE-FQFCH-GDDPS



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Noter til regnskapet for 2023

Note 6 - Fordringer, gjeld og pantstillelser (forts.)

		<i>Gjeld sikret ved pant per 31.12.</i>			
-1,136,531,006	-1,097,013,694	Gjeld til kredittinstitusjoner	-1,312,281,004	-1,266,596,964	
		<i>Pantsatte eiendeler for egen gjeld</i>			
-	-	Balansført verdi av pantsatte driftsmidler	1,819,039,168	1,766,237,155	
946,083,899	961,914,883	Balansført verdi av pantsatte aksjer	-	-	
-	-	Balansført verdi pantsatte kundefordringer	3,864,500	-	
		<i>Pantsatte eiendeler for gjeld i Tellus Eiendom AS</i>			
-	-	Balansført verdi av pantsatte driftsmidler	-	-	
4,748,835	4,775,368	Balansført verdi av pantsatte aksjer	-	-	

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Morselskap				Konsern	
2022	2023		2022	2023	
		<i>Lån til datterselskap</i>			
628,606,833	679,540,011	Forfall > 1 år etter regnskapsårets slutt	-	-	
		<i>Lån til morselskap</i>			
85,697,008	105,735,101	Forfall > 5 år etter regnskapsårets slutt	86,072,781	105,763,699	
		<i>Gjeld til morselskap</i>			
-	-	Forfall > 5 år etter regnskapsårets slutt	-	-42,112,180	

Morselskapets fordring på datterselskaper renteberegnes etter markedsmessige betingelser. Fordringene er langsiktige og det er ikke avtalt noe nedbetalingsplan.

Morselskapet Tellus Eiendom Invest AS har en langsiktig fordring mot sitt morselskap Tellus Eiendom AS som renteberegnes etter markedsmessige betingelser. Fordringen er langsiktig og det er ikke avtalt noe nedbetalingsplan.

		<i>Gjeld til søsterselskap</i>			
-2,000,000	-2,139,282	Forfall > 5 år etter regnskapsårets slutt	-2,000,000	-2,139,282	

Selskapet har en langsiktig gjeld mot søsterselskapet Sivert Nilsensgate 51 AS som renteberegnes etter markedsmessige betingelser. Gjelden er langsiktig og det er ikke avtalt noe nedbetalingsplan.

		<i>Gjeld til datterselskap</i>			
-140,662,852	-121,409,729	Forfall > 5 år etter regnskapsårets slutt	-	-	

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

Penneo Dokumentnøkkel: 1U01N-WVBSF-WYL4F-8ABOE-FQFCH-GDDPS



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Noter til regnskapet for 2023**Note 8 - Egenkapital**

<i>Morselskapet</i>	<i>Aksje- kapital</i>	<i>Overkurs</i>	<i>Annen Innskutt EK</i>	<i>Annen egenkapital</i>	<i>Total egenkapital</i>
Egenkapital pr. 01.01.2023	2,847,600	153,653,034	27,333,482	416,648,522	600,482,638
Resultat 2023	0	0	0	23,058,840	23,058,840
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-13,943,443	-13,943,443
Egenkapital pr. 31.12.2023	2,847,600	153,653,034	27,333,482	425,763,918	609,598,035

<i>Konsernet</i>	<i>Aksje- kapital</i>	<i>Overkurs</i>	<i>Annen Innskutt EK</i>	<i>Annen egenkapital</i>	<i>Total egenkapital</i>
Egenkapital pr. 01.01.2023	2,847,600	153,653,034	27,333,482	371,339,931	555,174,047
Resultat 2023	0	0	0	23,925,943	23,925,943
Mottatt konsernbidrag			483,738		483,738
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-13,943,443	-13,943,443
Egenkapital pr. 31.12.2023	2,847,600	153,653,034	27,817,220	381,322,430	565,640,285

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Alle aksjene har samme rettigheter. Styrets leder, Erik Bakkejord, eier indirekte 31,1 % av aksjene i Tellus Eiendom AS. Styremedlem, Per Øivind Dahl, eier 100 % av aksjene i Brannfjell Eiendom AS.

Tellus Eiendom AS utarbeider konsernregnskap hvor konsernregnskapet til Tellus Eiendom Invest AS inngår. Dette konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til selskapets offisielle postadresse i Foretaksregisteret.

Note 10 - Markedsrisiko og derivater

Morselskapet og konsernet er ikke eksponert for valuta- eller råvareprisrisiko. Morselskapet og konsernet har risiko knyttet til endringer i rentenivået. Per 31.12.2023 er ca 8 % av gjeld til kredittinstitusjoner sikret til fast rente.

Pr. 31.12 utgjør urealisert, ikke bokført gevinst/(tap) på renteswapper kr 9 371 864 for 2022 og kr 8 834 013 for 2023.

Penneo Dokumentnøkkel: 1U01N-WVBSF-WYL4F-8ABOE-FQFCH-GDDPS



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."

Dahl, Per Øivind

Styremedlem

På vegne av: Tellus Eiendom Invest AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1249137

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-28 13:11:10 UTC



Brækken, Christian

Styremedlem

På vegne av: Tellus Eiendom Invest AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1794368

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-28 14:29:09 UTC



Bakkejord, Erik

Styreleder

På vegne av: Tellus Eiendom Invest AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1146456

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-06-28 15:55:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TU01N-WVBSF-WYL4F-8ABOE-FQFCH-GDDPS

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>