



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### 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:	29.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 23.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	7 635 596	5 881 337
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 635 596</b>	<b>5 881 337</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	3 256 745	2 954 748
Annen driftskostnad	3	9 761 848	24 033 851
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 018 593</b>	<b>26 988 599</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 382 997</b>	<b>-21 107 262</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	5 741 360	43 231 468
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	4		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5		
Annen renteinntekt	5	956 406	467 240
Annen finansinntekt		4 995 583	7 065 089
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	4		
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 693 348</b>	<b>50 763 797</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	4	3 010 493	1 358 747
Reversering av tidligere nedskrevet finansielle anleggsmidler	4	-40 000 000	
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4		
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Annen rentekostnad	5	7 649 989	3 495 093
Annen finanskostnad		6 222 103	1 156 592
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-23 117 415</b>	<b>6 010 432</b>
<b>Netto finans</b>		<b>34 810 764</b>	<b>44 753 365</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>29 427 767</b>	<b>23 646 103</b>
Skattekostnad på resultat	6	2 792 502	3 560 771
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>26 635 265</b>	<b>20 085 332</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsresultat	7	26 635 265	20 085 332
Årsresultat etter minoritetsinteresser		26 635 265	20 085 332
<b>Totalresultat</b>		<b>26 635 265</b>	<b>20 085 332</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		26 635 265	20 085 332
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>26 635 265</b>	<b>20 085 332</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	1 504 082	4 296 584
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 504 082</b>	<b>4 296 584</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Sum varige driftsmidler</b>	10		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	345 213 843	345 213 843
Lån til foretak i samme konsern	5		
Investeringer i aksjer og andeler	4	327 848 265	288 611 381
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>673 062 108</b>	<b>633 825 224</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>674 566 190</b>	<b>638 121 808</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			271 664
Andre kortsiktige fordringer	5	55 437 827	72 120 671
<b>Sum fordringer</b>		<b>55 437 827</b>	<b>72 392 335</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
Markedsbaserte aksjer	4	12 507 018	7 625 000
Markedsbaserte obligasjoner	4		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	4		
<b>Sum investeringer</b>		<b>12 507 018</b>	<b>7 625 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	11 748 018	3 340 707
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>11 748 018</b>	<b>3 340 707</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		79 692 863	83 358 041
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>754 259 053</b>	<b>721 479 850</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9	96 600 000	96 000 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs		19 453 704	19 453 704
Annen innskutt egenkapital		200 004 800	200 004 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>316 058 504</b>	<b>315 458 504</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		38 048 402	61 377 010
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>38 048 402</b>	<b>61 377 010</b>

<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>354 106 906</b>	<b>376 835 514</b>
------------------------	---	--------------------	--------------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	44 100 000	46 900 000
Langsiktig konserngjeld	5		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>44 100 000</b>	<b>46 900 000</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>44 100 000</b>	<b>46 900 000</b>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

##### Kortsiktig gjeld

Konvertible lån		12 569	16 420
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	230 978 792	200 068 452
Leverandørgjeld	5		
Betalbar skatt	6		5 245 556
Skyldig offentlige avgifter		196 286	326 169
Annen kortsiktig gjeld	5	124 864 499	92 087 740



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sum kortsiktig gjeld		356 052 147	297 744 336
Sum gjeld		400 152 147	344 644 336
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>754 259 053</b>	<b>721 479 850</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter	1	142 881 349	132 956 277
<b>Sum inntekter</b>		<b>142 881 349</b>	<b>132 956 277</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			
Lønnskostnad	2	3 256 745	2 954 748
Ordinære avskrivninger	3	28 000 427	28 710 372
Annen driftskostnad	2	22 214 110	44 761 538
<b>Sum kostnader</b>		<b>53 471 282</b>	<b>76 426 659</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>89 410 067</b>	<b>56 529 618</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultat investering i tilknyttet selskap	4	63 209 415	10 539 792
Annen renteinntekt	5	6 493 777	1 036 446
Finansinntekter	4	5 293 184	7 537 611
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>74 996 376</b>	<b>19 113 849</b>
Verdiendring markedsbaserte aksjer	4	3 010 493	1 358 747
Annen rentekostnad	5	48 532 795	46 061 272
Finanskostnader	4	6 807 096	1 788 141
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>58 350 385</b>	<b>49 208 160</b>
<b>Netto finans</b>		<b>16 645 992</b>	<b>-30 094 312</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>106 056 059</b>	<b>26 435 306</b>
Skattekostnad	6	14 838 186	2 871 616
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>91 217 873</b>	<b>23 563 690</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>91 217 873</b>	<b>23 563 690</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>91 217 873</b>	<b>23 563 690</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>91 217 873</b>	<b>23 563 690</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		50 000 000	42 492 000
Overføringer annen egenkapital		41 217 873	-29 242 447
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>91 217 873</b>	<b>23 563 690</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger, innredninger, tekniske installasjoner	3	1 262 538 338	1 058 401 283
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 262 538 338</b>	<b>1 058 401 283</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	355 340 339	292 162 728
Investeringer i aksjer og andeler	4	17 537 604	18 300 720
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>372 877 943</b>	<b>310 463 448</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 635 416 281</b>	<b>1 368 864 731</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		38 535 507	43 288 384
Andre fordringer	5	36 943 971	15 027 734
<b>Sum fordringer</b>		<b>75 479 478</b>	<b>58 316 119</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	4	12 507 018	7 625 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>12 507 018</b>	<b>7 625 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	2	33 899 753	46 001 220
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>33 899 753</b>	<b>46 001 220</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>121 886 250</b>	<b>111 942 339</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 757 302 531</b>	<b>1 480 807 070</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	96 600 000	96 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>96 600 000</b>	<b>96 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller		28 125	
Annen egenkapital (opptjent og innskutt)		331 074 504	289 852 220
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>331 102 629</b>	<b>289 852 220</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>427 702 629</b>	<b>385 852 220</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	13 447 441	13 979 695
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>13 447 441</b>	<b>13 979 695</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	805 579 506	818 807 927
Øvrig langsiktig gjeld		415 792	414 942
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>805 995 298</b>	<b>819 222 870</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>819 442 740</b>	<b>833 202 565</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	300 000 000	115 600 000
Betalbar skatt	6	15 370 440	5 650 239
Skyldig offentlige avgifter		7 822 060	8 082 604
Annen kortsiktig gjeld	5	186 964 662	132 419 441
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>510 157 162</b>	<b>261 752 284</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 329 599 902</b>	<b>1 094 954 849</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 757 302 531</b>	<b>1 480 807 070</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 532337

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: 29.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 03.07.2023



Organisasjonsnr: 922 255 326  
TITAS EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	7 635 596	5 881 337
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 635 596</b>	<b>5 881 337</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	3 256 745	2 954 748
Annen driftskostnad	3	9 761 848	24 033 851
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 018 593</b>	<b>26 988 599</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 382 997</b>	<b>-21 107 262</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	5 741 360	43 231 468
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	4		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5		
Annen renteinntekt	5	956 406	467 240
Annen finansinntekt		4 995 583	7 065 089
Verdøkning markedsbaserte omløpsmidler	4		
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 693 348</b>	<b>50 763 797</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	4	3 010 493	1 358 747
Reversering av tidligere nedskrevet finansielle anleggsmidler	4	-40 000 000	
Nedskrivning av finansielle eiendeler	4		
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		
Annen rentekostnad	5	7 649 989	3 495 093
Annen finanskostnad		6 222 103	1 156 592
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-23 117 415</b>	<b>6 010 432</b>
<b>Netto finans</b>		<b>34 810 764</b>	<b>44 753 365</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på resultat</b>	6	<b>29 427 767</b>	<b>23 646 103</b>
		2 792 502	3 560 771



<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		26 635 265	20 085 332
<b>Årsresultat</b>	7	26 635 265	20 085 332
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		26 635 265	20 085 332
<b>Totalresultat</b>		26 635 265	20 085 332
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		26 635 265	20 085 332
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		26 635 265	20 085 332



Organisasjonsnr: 922 255 326  
TITAS EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	1 504 082	4 296 584
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 504 082</b>	<b>4 296 584</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Sum varige driftsmidler</b>	10		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	345 213 843	345 213 843
Lån til foretak i samme konsern	5		
Investeringer i aksjer og andeler	4	327 848 265	288 611 381
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>673 062 108</b>	<b>633 825 224</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>674 566 190</b>	<b>638 121 808</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			271 664
Andre kortsiktige fordringer	5	55 437 827	72 120 671
<b>Sum fordringer</b>		<b>55 437 827</b>	<b>72 392 335</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
Markedsbaserte aksjer	4	12 507 018	7 625 000
Markedsbaserte obligasjoner	4		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	4		
<b>Sum investeringer</b>		<b>12 507 018</b>	<b>7 625 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	11 748 018	3 340 707
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>11 748 018</b>	<b>3 340 707</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>79 692 863</b>	<b>83 358 041</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>754 259 053</b>	<b>721 479 850</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9	96 600 000	96 000 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Overkurs		19 453 704	19 453 704
Annen innskutt egenkapital		200 004 800	200 004 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>316 058 504</b>	<b>315 458 504</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		38 048 402	61 377 010
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>38 048 402</b>	<b>61 377 010</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>354 106 906</b>	<b>376 835 514</b>
------------------------	----------	--------------------	--------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	6		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	44 100 000	46 900 000
Langsiktig konserngjeld	5		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>44 100 000</b>	<b>46 900 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>44 100 000</b>	<b>46 900 000</b>

#### Kortsiktig gjeld

Konvertible lån		12 569	16 420
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	230 978 792	200 068 452
Leverandørgjeld	5		
Betalbar skatt	6		5 245 556
Skyldig offentlige avgifter		196 286	326 169
Annen kortsiktig gjeld	5	124 864 499	92 087 740
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>356 052 147</b>	<b>297 744 336</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>400 152 147</b>	<b>344 644 336</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>754 259 053</b>	<b>721 479 850</b>



Organisasjonsnr: 922 255 326  
TITAS EIENDOM AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter	1	142 881 349	132 956 277
<b>Sum inntekter</b>		<b>142 881 349</b>	<b>132 956 277</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			
Lønnskostnad	2	3 256 745	2 954 748
Ordinære avskrivninger	3	28 000 427	28 710 372
Annen driftskostnad	2	22 214 110	44 761 538
<b>Sum kostnader</b>		<b>53 471 282</b>	<b>76 426 659</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>89 410 067</b>	<b>56 529 618</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultat investering i tilknyttet selskap	4	63 209 415	10 539 792
Annen renteinntekt	5	6 493 777	1 036 446
Finansinntekter	4	5 293 184	7 537 611
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>74 996 376</b>	<b>19 113 849</b>
Verdiendring			
markedsbaserte aksjer	4	3 010 493	1 358 747
Annen rentekostnad	5	48 532 795	46 061 272
Finanskostnader	4	6 807 096	1 788 141
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>58 350 385</b>	<b>49 208 160</b>
<b>Netto finans</b>		<b>16 645 992</b>	<b>-30 094 312</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>106 056 059</b>	<b>26 435 306</b>
Skattekostnad	6	14 838 186	2 871 616
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>91 217 873</b>	<b>23 563 690</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>91 217 873</b>	<b>23 563 690</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>91 217 873</b>	<b>23 563 690</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>91 217 873</b>	<b>23 563 690</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		50 000 000	42 492 000
Overføringer annen egenkapital		41 217 873	-29 242 447
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>91 217 873</b>	<b>23 563 690</b>





Organisasjonsnr: 922 255 326  
TITAS EIENDOM AS

## KONSERNBALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger, innredninger, tekniske installasjoner	3	1 262 538 338	1 058 401 283
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 262 538 338</b>	<b>1 058 401 283</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	355 340 339	292 162 728
Investeringer i aksjer og andeler	4	17 537 604	18 300 720
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>372 877 943</b>	<b>310 463 448</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 635 416 281</b>	<b>1 368 864 731</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		38 535 507	43 288 384
Andre fordringer	5	36 943 971	15 027 734
<b>Sum fordringer</b>		<b>75 479 478</b>	<b>58 316 119</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	4	12 507 018	7 625 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>12 507 018</b>	<b>7 625 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	2	33 899 753	46 001 220
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>33 899 753</b>	<b>46 001 220</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>121 886 250</b>	<b>111 942 339</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 757 302 531</b>	<b>1 480 807 070</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	96 600 000	96 000 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>96 600 000</b>	<b>96 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller		28 125	
Annen egenkapital (opptjent og innskutt)		331 074 504	289 852 220
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>331 102 629</b>	<b>289 852 220</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>427 702 629</b>	<b>385 852 220</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	13 447 441	13 979 695
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>13 447 441</b>	<b>13 979 695</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	805 579 506	818 807 927
Øvrig langsiktig gjeld		415 792	414 942
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>805 995 298</b>	<b>819 222 870</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>819 442 740</b>	<b>833 202 565</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	300 000 000	115 600 000
Betalbar skatt	6	15 370 440	5 650 239
Skyldig offentlige avgifter		7 822 060	8 082 604
Annen kortsiktig gjeld	5	186 964 662	132 419 441
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>510 157 162</b>	<b>261 752 284</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 329 599 902</b>	<b>1 094 954 849</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 757 302 531</b>	<b>1 480 807 070</b>



Organisasjonsnr: 922 255 326  
TITAS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.30

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Organisasjonsnr: 922 255 326  
TITAS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



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

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen driftsinntekt	2	7 635 596	5 881 337
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b><u>7 635 596</u></b>	<b><u>5 881 337</u></b>
Lønnskostnad	3	3 256 745	2 954 748
Annen driftskostnad	3	9 761 848	24 033 851
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>13 018 593</u></b>	<b><u>26 988 599</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>-5 382 997</u></b>	<b><u>-21 107 262</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	4	5 741 360	43 231 468
Annen renteinntekt	5	956 406	467 240
Annen finansinntekt		4 995 583	7 065 089
Reversering av tidligere nedskrevet finansielle anleggsmidler	4	40 000 000	0
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	4	3 010 493	1 358 747
Annen rentekostnad	5	7 649 989	3 495 093
Annen finanskostnad		6 222 103	1 156 592
<b>Resultat av finansposter</b>		<b><u>34 810 764</u></b>	<b><u>44 753 365</u></b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>29 427 767</u></b>	<b><u>23 646 103</u></b>
Skattekostnad på resultat	6	2 792 502	3 560 771
<b>Årsresultat</b>	7	<b><u>26 635 265</u></b>	<b><u>20 085 332</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		26 635 265	20 085 332
<b>Sum overføringer</b>		<b><u>26 635 265</u></b>	<b><u>20 085 332</u></b>





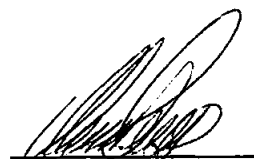
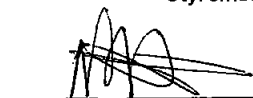
**TITAS EIENDOM AS**  
**Balanse per 31. desember**

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 504 082	4 296 584
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b><u>1 504 082</u></b>	<b><u>4 296 584</u></b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	345 213 843	345 213 843
Investeringer i aksjer og andeler	4	327 848 265	288 611 381
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b><u>673 062 108</u></b>	<b><u>633 825 224</u></b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b><u>674 566 190</u></b>	<b><u>638 121 808</u></b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Kundefordringer		0	271 664
Andre kortsiktige fordringer	5	55 437 827	72 120 671
<b>Sum fordringer</b>		<b><u>55 437 827</u></b>	<b><u>72 392 335</u></b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	4	12 507 018	7 625 000
<b>Sum investeringer</b>		<b><u>12 507 018</u></b>	<b><u>7 625 000</u></b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	11 748 018	3 340 707
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b><u>79 692 863</u></b>	<b><u>83 358 041</u></b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b><u>754 259 053</u></b>	<b><u>721 479 850</u></b>

TITAS EIENDOM AS - 922 255 326

TITAS EIENDOM AS  
Balanse per 31. desember

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	96 600 000	96 000 000
Overkurs		19 453 704	19 453 704
Annen innskutt egenkapital		200 004 800	200 004 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>316 058 504</b>	<b>315 458 504</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		38 048 402	61 377 010
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>38 048 402</b>	<b>61 377 010</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>354 106 906</b>	<b>376 835 514</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	44 100 000	46 900 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>44 100 000</b>	<b>46 900 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån		12 569	16 420
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	230 978 792	200 068 452
Betalbar skatt	6	0	5 245 556
Skyldig offentlige avgifter		196 286	326 169
Annen kortsiktig gjeld	5	124 864 499	92 087 740
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>356 052 147</b>	<b>297 744 336</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>400 152 147</b>	<b>344 644 336</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>754 259 053</b>	<b>721 479 850</b>

Oslo, 29.03.2023  
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

### KONTANTSTRØMANALYSE

	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	29 427 767	23 646 103
- Periodens betalte skatt	-5 245 556	-2 754
+ Verdiendring aksjer	-44 118 902	1 358 747
+/- Endring i kundefordringer	271 664	0
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	-3 367	17 215 442
= <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-19 668 394</b>	<b>42 217 538</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	10 650 003
+ Innbetalinger ved salg av andre investeringer	0	1 653 418
= <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>12 303 421</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	58 144 492
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-2 800 000	-2 800 000
+ Endring i konsernmellomværende	80 239 578	-52 229 225
- Innbetaling av egenkapital	600 000	0
- Tilbakebetaling av egenkapital	36 127	-42 492 000
+ Utbetaling av utbytte	-50 000 000	0
- Innbetaling av konsernbidrag	0	-11 900 000
= <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>28 075 705</b>	<b>-51 276 733</b>
+/- Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
= <b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>8 407 311</b>	<b>3 244 226</b>
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	3 340 707	96 481
= <b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>11 748 018</b>	<b>3 340 707</b>



## Note 1 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 endel av morselskapets konsernkontoordning. Konsernkonto er klassifisert 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.

### Kontantstrømpoppstilling

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



## Note 2 Salgsinntekter

	2022	2021
<b>Pr. Virksomhetsområde</b>		
Management fee til nærstående selskap	7 635 596	5 881 337
<b>Sum</b>	<b>7 635 596</b>	<b>5 881 337</b>
<b>Geografisk fordeling</b>		
Oslo	7 635 596	5 881 337
<b>Sum</b>	<b>7 635 596</b>	<b>5 881 337</b>

## Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	2 815 773	2 602 186
Arbeidsgiveravgift	395 199	325 118
Andre ytelser	45 774	27 445
<b>Sum</b>	<b>3 256 745</b>	<b>2 954 748</b>

Selskapet har i 2022 sysselsatt 1,3 årsverk, mot 1,3 i 2021.

### Pensjonsforpliktelser

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

### Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	2 420 838	303 110
Annen godtgjørelse	117 774	0
<b>Sum</b>	<b>2 538 612</b>	<b>303 110</b>

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 201 659 ekskl. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 34 600 ekskl. mva.



## Note 4 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	152 052 000	152 052 000
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>345 213 843</b>	<b>345 213 843</b>

Inntekt på investering i datter: 5 741 360

### Andre aksjer:

	Eier - og stemmeandel	Anskaffelskost	Balanseført verdi	Andel resultat	Andel egenkapital
Sjølystparken AS	50 %	200 004 800	200 004 800	-3 955 554	183 333 641
Sørkedalsveien 9 AS	50 %	113 100 000	113 100 000	4 974 012	89 924 032
Fram Eiendom AS	25 %	1 000 000	1 000 000	0	0
KTP Invest AS	1,27 %	13 743 465	13 743 465	0	0
<b>Sum andre aksjer</b>		<b>327 848 265</b>	<b>327 848 265</b>	<b>1 018 458</b>	<b>273 257 673</b>

Tidligere års nedskrivning er reversert med kr 40.000.000

### Omløpsaksjer:

	Eierandel	Anskaffelskost	Balanseført verdi	Markedsverdi
Aksjer og terminer i handelsportefølje	Ubetydelig	19 789 578	12 507 018	12 507 018
<b>Sum</b>		<b>19 789 578</b>	<b>12 507 018</b>	<b>12 507 018</b>

Årets verdiendring 3 010 493

## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
Kortsiktig fordring på foretak i samme konsern	29 293 837	28 484 383
Kortsiktig fordring på nærstående selskap	20 372 874	122 324
Mottatt konsernbidrag	5 741 360	43 231 468
<b>Sum</b>	<b>55 408 071</b>	<b>71 838 175</b>

	2022	2021
<b>Gjeld</b>		
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	-30 691 186	-41 756 279
Kortsiktig gjeld til nærstående selskap/aksjonærer	-89 905 284	-34 041 057
Konsernkonto	-230 978 792	-200 068 452
Avgitt konsernbidrag	0	-11 900 000
<b>Sum</b>	<b>-351 575 262</b>	<b>-287 765 788</b>

Gjeld og fordring mot selskap renteberegnes med 1,77 %

Gjeld og fordring mot aksjonær renteberegnes med 0,51 - 3,08%

I 2021 var konsernkonto klassifisert som likvider. For 2022 er konsernkonto klassifisert som mellomværende, sammenligningstallene for 2021 er derfor også omarbeidet.



## Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	7 863 555
Endring i utsatt skattefordel	2 792 502	-4 302 784
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>2 792 502</b>	<b>3 560 771</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	29 427 767	23 646 103
Permanente forskjeller	-40 728 781	-47 606 028
Endring i midlertidige forskjeller	1 063 417	16 471 893
Mottatt konsernbidrag	5 741 360	43 231 468
Avgitt konsernbidrag	0	-11 900 000
Avskåret rentefradrag	221 697	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-4 274 540</b>	<b>23 843 436</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 263 099	-1 647 367
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-2 618 000
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 263 099	9 510 923
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>5 245 556</b>

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

	2022	2021	Endring
Fordringer	-18 274 350	-17 215 442	1 058 908
Gevinst - og tapskonto	18 036	22 545	4 509
<b>Sum</b>	<b>-18 256 314</b>	<b>-17 192 897</b>	<b>1 063 417</b>
Andeler	-2 358 535	-2 337 030	21 505
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 274 540	0	4 274 540
Avskåret rentefradrag	-221 697	0	221 697
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	18 274 350	0	-18 274 350
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-6 836 736</b>	<b>-19 529 927</b>	<b>-12 693 191</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-1 504 082</b>	<b>-4 296 584</b>	<b>-2 792 502</b>

## Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	96 000 000	19 453 704	200 004 800	61 377 010	376 835 514
Årets resultat				26 635 265	26 635 265
Kapitaløkning	600 000			0	600 000
Tilleggsutbytte				-50 000 000	-50 000 000
Andre endringer		-2 194 328		2 230 455	36 127
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>96 600 000</b>	<b>17 259 376</b>	<b>200 004 800</b>	<b>40 242 730</b>	<b>354 106 906</b>



## Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 101 604, mot 102 777 i 2021.

## Note 9 Aksjonærer

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

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	6	805 000,0	4 830 000
B-aksjer	38	805 000,0	30 590 000
C-aksjer	38	805 000,0	30 590 000
D-aksjer	38	805 000,0	30 590 000
<b>Sum</b>	<b>120</b>		<b>96 600 000</b>

## Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Annicken Tvenge	115	95,8	30
Torstein I Tvenge	5	4,2	70
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>120</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Aksjer og opsjoner 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 10 Pantstillelser og garantier

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	31.12.2022	31.12.2021
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	44 100 000	46 900 000
Langsiktig gjeld som forfaller senere enn 5 år	30 100 000	32 900 000
Selvskyldnerkausjon som sikkerhet for lån i andre selskap	99 378 129	90 600 000
<b>Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Fast eiendom inkl. tomt i datterselskapet Thune Eureka AS	20 816 170	21 767 463
Aksjer i Skøyen Næringsbygg	99 378 129	99 378 129
<b>Sum</b>	<b>120 194 299</b>	<b>121 145 592</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 2022, 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 2022, 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 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.

## Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvissende 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 avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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."

## Alexander Bronken

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-757407

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-18 16:31:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YHKEV-5T1TY-556FH-QQDCE-PYYX-0JTEQ

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>



## TITAS EIENDOM AS - KONSERNREGNSKAP

Resultat pr 31. desember

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Driftsinntekter	1	142 881 349	132 956 277
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>142 881 349</b>	<b>132 956 277</b>
Lønnskostnad	2	3 256 745	2 954 748
Ordinære avskrivninger	3	28 000 427	28 710 372
Annen driftskostnad	2	22 214 110	44 761 538
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>53 471 282</b>	<b>76 426 659</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>89 410 067</b>	<b>56 529 618</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultat investering i tilknyttet selskap	4	63 209 415	10 539 792
Renteinntekter	5	6 493 777	1 036 446
Finansinntekter	4	5 293 184	7 537 611
Verdiendring markedsbaserte aksjer	4	-3 010 493	-1 358 747
Rentekostnader	5	-48 532 795	-46 061 272
Finanskostnader	4	-6 807 096	-1 788 141
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>16 645 992</b>	<b>-30 094 312</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>106 056 059</b>	<b>26 435 306</b>
Skattekostnad	6	14 838 186	2 871 616
<b>Ordinært resultat</b>		<b>91 217 873</b>	<b>23 563 690</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>91 217 873</b>	<b>23 563 690</b>
Overføringer		50 000 000	42 492 000
Tilleggsutbytte		41 217 873	-29 242 447
Overføringer annen egenkapital			
<b>Sum disponert</b>		<b>91 217 873</b>	<b>23 563 690</b>

TITAS EIENDOM AS



## TITAS EIENDOM AS - KONSERNREGNSKAP

### Balanse

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger, innredninger, tekniske installasjoner	3	1 262 538 338	1 058 401 283
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 262 538 338</b>	<b>1 058 401 283</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	355 340 339	292 162 728
Investeringer i aksjer og andeler	4	17 537 604	18 300 720
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>372 877 943</b>	<b>310 463 448</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 635 416 281</b>	<b>1 368 864 731</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		38 535 507	43 288 384
Andre fordringer	5	36 943 971	15 027 734
<b>Sum fordringer</b>		<b>75 479 478</b>	<b>58 316 119</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	4	12 507 018	7 625 000
<b>Sum investeringer</b>		<b>12 507 018</b>	<b>7 625 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>			
Bankinnskudd	2	33 899 753	46 001 220
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>121 886 250</b>	<b>111 942 339</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 757 302 531</b>	<b>1 480 807 070</b>

TITAS EIENDOM AS



## TITAS EIENDOM AS - KONSERNREGNSKAP

## Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital og opptjent kapital			
Aksjekapital	7	96 600 000	96 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>96 600 000</u>	<u>96 000 000</u>
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		28 125	0
Annen egenkapital (opptjent og innskutt)		331 074 504	289 852 220
Sum egenkapital	7	<u>427 702 629</u>	<u>385 852 220</u>
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	13 447 441	13 979 695
Sum avsetning for forpliktelser		<u>13 447 441</u>	<u>13 979 695</u>
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	805 579 506	818 807 927
Øvrig langsiktig gjeld		415 792	414 942
Sum annen langsiktig gjeld		<u>805 995 298</u>	<u>819 222 870</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	300 000 000	115 600 000
Betalbar skatt	6	15 370 440	5 650 239
Skyldig offentlige avgifter		7 822 060	8 082 604
Annen kortsiktig gjeld	5	186 964 662	132 419 441
Sum kortsiktig gjeld		<u>510 157 162</u>	<u>261 752 284</u>
Sum gjeld		<u>1 329 599 902</u>	<u>1 094 954 849</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>1 757 302 531</u>	<u>1 480 807 070</u>

TITAS EIENDOM AS




## TITAS EIENDOM AS - KONSERNREGNSKAP

### Balanse

Oslo, 29.03.2023

Styret i TITAS EIENDOM AS



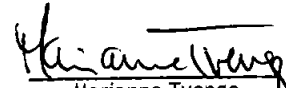
---

Torstein Ingvald Tvenge  
styreleder



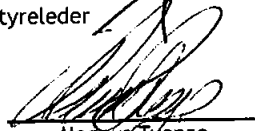
---

Annicken Tvenge  
styremedlem



---

Marianne Tvenge  
styremedlem



---

Magnus Tvenge  
styremedlem



---

Niels Victor Aall Bugge  
daglig leder

---

TITAS EIENDOM AS



# TITAS EIENDOM AS

## STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022

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 ble inngått med AF Bygg Oslo AS. Nybygget vil bli ferdigstilt april 2023, dessverre 4 måneder forsinket. 72% er utleid pr. d.d. Titas-konsernets eiendommer forvaltes av det deleide 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 15 fast ansatte tilknyttet virksomheten. Fram Eiendoms datterselskap Framdrift AS har ytterligere 12 personer tilknyttet selskapet 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 2023 over 60 eiendommer under forvaltning for eierselskapene som representerer nær 1 milliard i årlige husleieinntekter.

Titas-konsernet har i 2022 økt sine inntekter sammenlignet mot fjoråret til tross for pågående prosjekt I Drammensveien 126. Eiendommene i konsernet har stabile leietakere og utleiegraden er nær 100%.

### *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 2022, 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 2022.

## **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 under oppføring i Drammensveien 126 vil bli sertifisert i henhold til BreeamNor og få energikarakter A.

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

Selskapets virksomhet viser et negativt driftsresultat i 2022 på kr 5.4. Konsernets eiendomsvirksomhet viser et positivt driftsresultat i 2022 på kr 89.4 mill mot 56,5 mill i fjor.

Konsernet forventer å få et tilfredsstillende resultat av konsernets eiendomsvirksomhet i årene som kommer. Konsernets totalresultat i 2022 viser overskudd etter skatt på kr 91.2 mill mot kr 23.56 i 2021.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr 31.12.2022 38,4 % av samlet gjeld i konsernet, sammenlignet med 23,9% pr 31.12.2021. Konsernets total kapital var ved utgangen av året kr 1,76 mrd. sammenlignet med kr 1,48 mrd. ved årets begynnelse. Egenkapitalandelen pr 31.12.2022 var 24,38 %, mot 26% pr 31.12.2021.

Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde pr 31.12.2022 89% av samlet gjeld i selskapet, sammenlignet med 86.4% pr 31.12.2021. Selskapets total kapital var ved utgangen av året kr 754.26 mill. Total kapitalen i 2021 var på kr 721.5 mill. Egenkapitalandelen pr 31.12.2022 var 46,9%, mot 52,23% pr 31.12.2021.

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på NOK 99.7 mnok, mens driftsresultatet utgjorde NOK 89.4mnok.

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var på NOK -19.67 mnok, mens driftsresultatet utgjorde NOK -5.3mnok. Differansen skyldes i hovedsak ordinære avskrivninger og verdiendring på aksjer.

De samlede investeringene i konsernet utgjorde i 2022 kr 232.1 mill. Av årets investeringer har 229 mnok gått til prosjektet i Drammensveien 126.

Likviditeten i selskapet og konsernet er vurdert som god. Netto innestående bank i konsernet per 31.12 utgjorde 33.9 mnok.

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.

I 2022 ble Fram Eiendom AS, selskapet som forvalter eiendommen, Miljøfyrtårnsertifisert, videre mottok man midler gjennom strømstøtteordningen. Mottatt strømstøtte er direkte videreført via felleskostavregningen til leietakere. Via driftsselskapet skal man også videre jobbe målrettet for å redusere energiforbruken på bygget.

Åpenhetsloven trådte i kraft 1. juli 2022. Fram Eiendom er underlagt kravene i loven og jobber kontinuerlig for å sikre at våre leverandører har en høy etisk standard og etterlever OECD sine retningslinjer. Ytterligere informasjon vedr. åpenhetsloven kan man lese på selskapets hjemmesider; <https://www.fram.no/apenhetsloven/>

Årets resultat er i henhold til forventning om fremtidig utvikling omtalt i fjorårets beretning. Konsernet budsjetterer med et positivt resultat for 2023, tilsvarende som man gjorde i 2022.

## ***Finansiell risiko***

Selskapet og konsernet er eksponert for endringer i rentenivået og i utleiemarkedet. Dette kan påvirke investeringsmuligheten. Selskapet/konsernet er ikke eksponert for annen markedsrisiko.

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. Brutto 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, kr. 26.635.265 disponeres på følgende måte:

Avsatt til annen egenkapital    kr. 26.635.265




Oslo, 29.3.2023  
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 - Konsern

### KONTANTSTRØMANALYSE

	2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	106 056 059	26 435 306
+/- Periodens betalte skatt	-5 650 239	-2 754
+/- Ordinære avskrivninger	28 000 427	28 710 372
+/- Verdiendring aksjer	-44 118 902	1 358 747
+/- Resultat andre investeringer	-21 715 666	-10 539 792
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	37 153 853	-12 383 553
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>99 725 532</u>	<u>33 578 326 *)</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-232 137 482	-120 167 980
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	0	10 650 003
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-1 461 945	0
+ Innbetalinger fra andre investeringer	0	1 653 418
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-233 599 427</u>	<u>-107 864 559</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	184 400 000	199 558 657
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-13 227 571	-4 503 890
+ Innbetaling av egenkapital	600 000	0
- Utbetaling av utbytte	-50 000 000	-42 492 000
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>121 772 429</u>	<u>152 562 767</u>
+/- Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	0
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	<u>-12 101 466</u>	<u>78 276 534</u>
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	46 001 220	215 705 572
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	<u>33 899 753</u>	<u>293 982 106</u>

\*)

I 2021 var kunder og leverandører klassifisert som finansieringsvirksomhet, dette er i år klassifisert som operasjonelle aktiviteter. Sammentigningstallene er omarbeidet



## Titas Eiendom AS Noter til konsernregnskap 2022

### 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 2022 omfatter perioden 1. januar til 31. desember 2022.

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 er kontroll, er regnskapsført tilsvarende som øvrige datterselskaper.

### Inntekter

Leieinntekter forfaller månedlig/kvartalsvis forskuddsvis etter avtale. Leieinntekter inntektsføres over leieperioden. Felleskostnader er nettoppresentert 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 2022

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 datterselskaperens regnskaper.

### Kontantstrømoppstilling

Kontranstrømoppstillingen er satt opp etter indirekte metode.



## Titas Eiendom AS Noter til konsernregnskap 2022

### Note 1 - Driftsinntekter

Per virksomhetsområde	2022	2021
Utleie eiendommer	129 093 873	132 956 277
Utkjøp av leiekontrakt	13 787 476	.
<b>Sum</b>	<b>142 881 349</b>	<b>132 956 277</b>

Geografisk fordeling	2022	2021
Oslo og omegn	142 881 349	132 956 277
<b>Sum</b>	<b>142 881 349</b>	<b>132 956 277</b>

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

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	2 815 773	2 536 906
Arbeidsgiveravgift	395 199	363 399
Obligatorisk tjenestepensjon	25 266	23 035
Andre ytelser	20 508	31 408
<b>Sum</b>	<b>3 256 746</b>	<b>2 954 748</b>

Gjennomsnittlig antall ansatte	2022	2021
	1,3	1,3

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 420 838	303 110
Annenn godtgjørelse	117 774	.
<b>Sum</b>	<b>2 538 612</b>	<b>303 110</b>

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

Bundne skattetrekkmidler utgjør kr 101 604,- pr 31.12.2022, mot kr. 107 777,- pr 31.12.2021.

Av bankinnskuddene er 6.6m nok stilt som sikkerhet for finanshandler. Midlene fristilles ved utløp av inngåtte finanshandler.

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar fordeles seg på følgende måte eks merverdiavgift:

	2022	2021
Lovpålagt revisjon	333 713	239 850
Tjenester som omorganisering, kapitalforhøyelser og annen teknisk bistand	34 600	103 525
<b>Sum eksl mva.</b>	<b>368 313</b>	<b>343 375</b>

### Note 3 - Driftsmidler

	Tomter	Bygg/Parkeringshus	Teknisk/ Innredning	Kunst	Totalt
Anskaffelseskost 1.1	166 378 874	830 568 178	398 022 653	65 443	1 395 035 148
Tilgang/avgang i året	46 023	129 040 126	103 143 379	.	232 137 482
<b>Reklassifisering</b>					
Anskaffelseskost 31.12.	166 332 851	959 608 304	501 166 032	65 443	1 627 172 630
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	.	126 887 262	237 747 027	.	364 634 289
<b>Balansført verdi 31.12</b>	<b>166 332 851</b>	<b>832 721 042</b>	<b>263 419 005</b>	<b>65 443</b>	<b>1 262 538 338</b>

Årets avskrivninger					
	.	9 196 951	18 803 475	.	28 000 427

Levetid					
	Evig	50 til 100 år	3 til 20 år	Evig	

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

Selskapets datterselskaper er opplistet 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 %
Karenstyst Allé 10 AS	Oslo	100 %	100 %

Datterselskapene har driftststed i Oslo.



## Titas Eiendom AS

Noter til konsernregnskap 2022

### Felleskontrollert virksomhet - LJERPORTEN 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.

	2022
Andel driftskostnader inkl avskrivninger	589
Andel netto finansinntekter	501
<b>Andel skatt</b>	
<b>Andel årsresultat</b>	<b>88</b>

Andel omløpsmidler	28 125
<b>Andel gjeld</b>	
<b>Sum eiendeler/gjeld</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	137 590	13 091 330
Sameiet P-Hus Karensløyst Alle	10,00 %	3 479 139	3 479 139	73 473	2 207 731
<b>Aksjer i P-hus Drammensveien 130 AS</b>	<b>17,90 %</b>	<b>315 000</b>	<b>315 000</b>	<b>555 508</b>	<b>180 654</b>
<b>Sum</b>		<b>17 537 604</b>	<b>17 537 604</b>	<b>619 624</b>	<b>15 479 716</b>
Årets nedskrivning					0
Tidligere års nedskrivning					0
Titas Eiendom AS er solidarisk ansvarlig for gjelden i Sameiet P-hus Karensløyst Allé, som pr 31.12.22 totalt utgjør					527 472
Mottatt utbytte					297 500

\*) Fjorårets tall er oppgitt

Aksjer i tilknyttet selskap:	Fram Eiendom AS	SjølystParken AS	Sørkedalsveien 9 AS	Total
Eierandel	25 %	50 %	50 %	
Balanseført verdi:				
Inngående balanse	1 212 707	201 000 000	89 955 193	292 162 728
Investert i året / Innbetalt EK i perioden	91 947	1 553 892	-	1 461 945
Reversering tidligere års nedskrivning			40 000 000	40 000 000
Avskringer merverdi			343 274	343 274
<b>Årets resultatandel</b>	<b>338 102</b>	<b>16 746 826</b>	<b>4 974 012</b>	<b>22 058 940</b>
<b>Utgående balanse</b>	<b>1 458 862</b>	<b>219 300 718</b>	<b>134 585 931</b>	<b>355 340 339</b>
<b>Årets resultatandel inkludert avskrivning</b>	<b>338 102</b>	<b>16 746 826</b>	<b>4 630 738</b>	<b>21 715 666</b>
<b>Reversering tidligere års nedskrivning</b>			<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>

Eierandel i tilknyttede selskap er vurdert etter egenkapitalmetoden.

Omløpsaksjer	Eierandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Markedsverdi
Aksjer i handelsportefølje	Ubetydelig	19 789 578	12 507 018	12 507 018
<b>Sum markedsbaserte aksjer</b>		<b>19 789 578</b>	<b>12 507 018</b>	<b>12 507 018</b>
Aksjer er i regnskapet nedskrevet med kr:				7 282 560
<b>Årets endring utgjør kr:</b>				<b>3 010 493</b>

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 2022	Gjeld 2022
Samarbeidende selskaper, aksjonærer (kortsiktig)	38 650 053	89 905 284
<b>Langsiktig samarbeidende selskap</b>		<b>-</b>
<b>Sum</b>	<b>38 650 053</b>	<b>89 905 284</b>

Det er beregnet 1,77 % rente mot selskap.

Det er beregnet 0,51 -3,08 % rente mot aksjonærer.



## Titas Eiendom AS Noter til konsernregnskap 2022

### Note 6 - Skatt

Skatt er 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.

	2021	2022
Årets betalbare skattekostnad	8 268 239	15 351 291
Endring utsatt skatt	5 396 627	513 105
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>2 871 616</b>	<b>14 838 186</b>

### Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt

	Pr 1.1	Pr 31.12
Forskjeller som utlignes:		
Andeler	1 112 440	1 076 250
Fordringer	17 576 442	18 635 350
Anleggsmidler	102 093 930	98 412 133
Gevinst & tapskonto	18 098 889	14 479 111
Fremførbart underskudd/ubenyttet godtgjørelse	1 019 996	21 149 343
Avskåret rentefradrag	742 098	221 697
<b>Inngår ikke i beregningen</b>	<b>-</b>	<b>18 274 350</b>
<b>Sum</b>	<b>63 544 065</b>	<b>61 124 732</b>
Utsatt skatteforpliktelse / skattefordel (-)	13 979 695	13 447 441
Skatteprosent	22 %	22 %

### Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Fond for vurderingsforskjeller	Sum
Egenkapital 01.01.2021	96 000 000	289 852 220	-	385 852 220
Kapitalforhøyelse	600 000	-	-	600 000
Endringer i konsern	-	4 325	28 212	32 537
Tilleggsutbytte	-	50 000 000	-	50 000 000
Årets resultat	91 217 961	-	88	91 217 873
Andre transaksjoner	-	-	-	-
<b>Egenkapital 31. desember 2022</b>	<b>96 600 000</b>	<b>331 074 504</b>	<b>28 125</b>	<b>427 702 629</b>

Aksjenes pålydende er kr 805 000

Aksjonærer	Verv	A - aksjer	B, C, D - aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Torstein I Tvenge	Styreformann	5	-	4,20 %	70,03 %
Annicken Tvenge	Styremedlem	1	114	95,80 %	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.

	2022	2021
Gjeld som er sikret ved pant ol.		
Gjeld til kredittinstitusjoner	805 579 506	818 807 927
Kortsiktig lån til kredittinstitusjoner	300 000 000	115 600 000
<b>Selvskyldnerkaosjon som sikkerhet for lån i andre selskap</b>	<b>90 600 000</b>	<b>90 600 000</b>
<b>Sum</b>	<b>1 196 179 506</b>	<b>1 025 007 927</b>
Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen langsiktig gjeld		
Fast eiendom inkl. tomt	1 113 927 837	783 078 270
<b>Avgitte garantier</b>	<b>0</b>	<b>62 343 750</b>
<b>Sum</b>	<b>1 113 927 837</b>	<b>845 422 020</b>
Langsiktig gjeld som forfaller etter 5 år	64 437 400	68 737 250