



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	955 287 614
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	TANDBERG EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Skovv 11 0257 OSLO

### Regnskapsår

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

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Gudbrand Tandberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.07.2023

### 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, 19.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	36 116 854	35 831 710
Annen driftsinntekt	3	146 947 958	136 951 312
<b>Sum inntekter</b>		<b>240 537 690</b>	<b>479 449 624</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	4	50 594 237	252 888 164
Varekostnad	4	10 629 449	11 428 142
Lønnskostnad	4, 5	23 458 346	21 481 755
Avskrivning	4, 7	5 036 591	4 964 997
Annen driftskostnad	4, 5	153 258 312	145 663 169
<b>Sum kostnader</b>		<b>242 976 935</b>	<b>436 426 227</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 439 245</b>	<b>43 023 397</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		82 945 048	31 163 268
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		21 207 462	18 742 619
Annen finansinntekt	6	2 588 598	78 824
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>106 741 108</b>	<b>49 984 711</b>
Annen finanskostnad	6	60 469 191	58 970 791
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>60 469 191</b>	<b>58 970 791</b>
<b>Netto finans</b>		<b>46 271 917</b>	<b>-8 986 080</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>43 832 672</b>	<b>34 037 317</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	15	-641 018	11 794 979
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>44 473 690</b>	<b>22 242 338</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>44 473 690</b>	<b>22 242 338</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	16		150 000 000



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overføringer annen egenkapital	16	44 473 690	-127 757 662
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>44 473 690</b>	<b>22 242 338</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	601 399 148	475 690 127
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	7	6 845 797	5 040 284
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>608 244 945</b>	<b>480 730 411</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	713 999 659	634 635 041
Lån til foretak i samme konsern	9	575 307 041	573 948 192
Investeringer i tilknyttet selskap	8	28 440 000	28 440 000
Investeringer i aksjer og andeler	10	31 006	15 536
Andre fordringer	12	7 310 847	4 620 218
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 325 088 553</b>	<b>1 241 658 987</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 933 333 498</b>	<b>1 722 389 398</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	13	<b>54 969 116</b>	<b>169 339 821</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		15 747 463	15 446 796
Andre fordringer	9	202 435 309	45 982 656
<b>Sum fordringer</b>		<b>218 182 772</b>	<b>61 429 452</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	11	<b>1 299 693</b>	<b>50 286 933</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>274 451 581</b>	<b>281 056 206</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 207 785 079</b>	<b>2 003 445 604</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	16, 17	1 872 411	3 989 104
Overkurs	16	48 872 858	9 157 493
Annen innskutt egenkapital	16	93 722 222	162 102 894
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>144 467 491</b>	<b>175 249 491</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	16	-47 725 652	9 661 513
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-47 725 652</b>	<b>9 661 513</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>96 741 839</b>	<b>184 911 004</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	15	25 352 611	25 993 945
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>25 352 611</b>	<b>25 993 945</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	799 522 343	940 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	12	1 034 948 901	726 964 644
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 834 471 244</b>	<b>1 666 964 644</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 859 823 855</b>	<b>1 692 958 589</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		48 008 448	34 736 827
Leverandørgjeld		24 905 744	14 969 392
Betalbar skatt	15		8 541 406
Skyldige offentlige avgifter	11	1 055 299	1 748 972
Annen kortsiktig gjeld	9	177 249 894	65 579 414
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>251 219 385</b>	<b>125 576 011</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 111 043 240</b>	<b>1 818 534 600</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 207 785 079</b>	<b>2 003 445 604</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 621152

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 287 614  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TANDBERG EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Skovv 11  
0257 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gudbrand Tandberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.07.2023

#### 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, 29.07.2023



Organisasjonsnr: 955 287 614  
TANDBERG EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	36 116 854	35 831 710
Annen driftsinntekt	3	146 947 958	136 951 312
<b>Sum inntekter</b>		<b>240 537 690</b>	<b>479 449 624</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	4	50 594 237	252 888 164
Varekostnad	4	10 629 449	11 428 142
Lønnskostnad	4, 5	23 458 346	21 481 755
Avskrivning	4, 7	5 036 591	4 964 997
Annen driftskostnad	4, 5	153 258 312	145 663 169
<b>Sum kostnader</b>		<b>242 976 935</b>	<b>436 426 227</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 439 245</b>	<b>43 023 397</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		82 945 048	31 163 268
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		21 207 462	18 742 619
Annen finansinntekt	6	2 588 598	78 824
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>106 741 108</b>	<b>49 984 711</b>
Annen finanskostnad	6	60 469 191	58 970 791
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>60 469 191</b>	<b>58 970 791</b>
<b>Netto finans</b>		<b>46 271 917</b>	<b>-8 986 080</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	15	-641 018	11 794 979
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>44 473 690</b>	<b>22 242 338</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>44 473 690</b>	<b>22 242 338</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	16		150 000 000
Overføringer annen egenkapital	16	44 473 690	-127 757 662
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>44 473 690</b>	<b>22 242 338</b>





Organisasjonsnr: 955 287 614  
TANDBERG EIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	601 399 148	475 690 127
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	7	6 845 797	5 040 284
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>608 244 945</b>	<b>480 730 411</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	8	713 999 659	634 635 041
Lån til foretak i samme konsern	9	575 307 041	573 948 192
Investeringer i tilknyttet selskap	8	28 440 000	28 440 000
Investeringer i aksjer og andeler	10	31 006	15 536
Andre fordringer	12	7 310 847	4 620 218
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 325 088 553</b>	<b>1 241 658 987</b>

**Sum anleggsmidler** **1 933 333 498** **1 722 389 398**

#### Omløpsmidler

##### Varer

**Sum varer** **13** **54 969 116** **169 339 821**

##### Fordringer

Kundefordringer		15 747 463	15 446 796
Andre fordringer	9	202 435 309	45 982 656
<b>Sum fordringer</b>		<b>218 182 772</b>	<b>61 429 452</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

**Sum bankinnskudd, kontanter og lignende** **11** **1 299 693** **50 286 933**

**Sum omløpsmidler** **274 451 581** **281 056 206**

**SUM EIENDELER** **2 207 785 079** **2 003 445 604**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital



Aksjekapital	16, 17	1 872 411	3 989 104
Overkurs	16	48 872 858	9 157 493
Annen innskutt egenkapital	16	93 722 222	162 102 894
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>144 467 491</b>	<b>175 249 491</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	16	-47 725 652	9 661 513
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-47 725 652</b>	<b>9 661 513</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>96 741 839</b>	<b>184 911 004</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	15	25 352 611	25 993 945
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>25 352 611</b>	<b>25 993 945</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	799 522 343	940 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	12	1 034 948 901	726 964 644
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 834 471 244</b>	<b>1 666 964 644</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 859 823 855</b>	<b>1 692 958 589</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		48 008 448	34 736 827
Leverandørgjeld		24 905 744	14 969 392
Betalbar skatt	15		8 541 406
Skyldige offentlige avgifter	11	1 055 299	1 748 972
Annen kortsiktig gjeld	9	177 249 894	65 579 414
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>251 219 385</b>	<b>125 576 011</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 111 043 240</b>	<b>1 818 534 600</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 207 785 079</b>	<b>2 003 445 604</b>



Organisasjonsnr: 955 287 614  
TANDBERG EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
17

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Ingunn Tandberg	395911.00	0.00%	Antall aksjer
Gudbrand Erik Tandberg	1187731.00	0.00%	Antall aksjer
Franz Petter Tandberg	1187731.00	0.00%	Antall aksjer
Espen Tandberg	1187731.00	0.00%	Antall aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	3959104.00		

Note  
5

#### Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	19757564.00	18522286.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2846329.00	2641959.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	381822.00	307011.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	472630.00	654109.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	23458345.00	22125365.00

Daglig leder i morselskapet har mottatt lønn med kr 1 551 346 i 2017. Styret i morselskapet har samlet mottatt lønn med kr 6 205 309. Det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelser i andre konsernselskaper i 2017. Selskapet har netto gjeld til aksjonær med kr 13 790 099.

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



## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

## Note

8

### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

#### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Tandberg Eiendom avd Heggedal AS	100.00%	100.00%		
AS Incognitogate 24	100.00%	100.00%		
Tandberg Eiendom avd Strøket AS	100.00%	100.00%		
Drengsrudbekken Næringspark AS	100.00%	100.00%		
Tandberg Eiendom avd Frognerveien 36 AS	100.00%	100.00%		
Tandberg Eiendom avd Alfheim AS	100.00%	100.00%		
ANS Strøket 3	25.00%	100.00%		
Sigernesgården AS	100.00%	100.00%		
Sykepleierskolen AS	100.00%	100.00%		
Tandberg Eiendom avd Elvely	100.00%	100.00%		
Tandberg Eiendom avd Sentrumstommen	100.00%	100.00%		
TEAS Energi AS	100.00%	100.00%		
Heggeodden Næring I AS	100.00%	100.00%		
ASK Interiør AS	100.00%	100.00%		
Maud Returns Home	100.00%	100.00%		
TEAS Parkering AS	100.00%	100.00%		
Vibes Gate 12 AS	100.00%	100.00%		
TEAS avd	100.00%	100.00%		
Bleikerveien 8 AS				
Briskebyveien 72 AS	100.00%	100.00%		
TEAS avd	100.00%	100.00%		
Agrokvartalet AS				
Wesselkvartalet AS	47.40%	47.40%		

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets  
konsernregnsk.: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Tandberg Eiendom AS	Boks 2686 Solli 0203 Oslo 0301 Oslo

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dr Hanstengsgate 13, 3044 Drammen  
Postboks 560, Brakerøya, 3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Tandberg Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tandberg Eiendom AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet, konsernet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

## 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.



**Building a better  
working world**

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 11. juli 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Hanne Kverneland Nebo  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 8WW2E-1C085-6QZ0A-ANAVM-VWJEG-IFPT5



# 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."

## Hanne Kverneland Nebo

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-812612

IP: 79.154.xxx.xxx

2023-07-11 08:16:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8WWZE-1CQ85-6QZ0A-NVAVM-VWJEG-FFPT5

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>



**Tandberg Eiendom AS**

---

## Årsrapport for 2022

### Årsberetning

#### Årsregnskap og konsernregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

### Revisjonsberetning

Pemneo Dokumentnøkkel: 843LD-3IQYN-NLEIDW-UEXYA-XFEQ6-2EM4Q



## Tandberg Eiendom AS

### Årsberetning 2022

Tandberg Eiendom AS, mor- og konsernselskap, driver utleie av forretningsbygg og leiligheter, samt utvikling og salg av eiendommer på Østlandet. Administrasjonen er lokalisert i Asker og Oslo. Konsernets strategi er langsiktig og stabilt eierskap og utvikling av eiendom.

I fjor ble et større eiendomsprosjekt på Heggedal ferdigstilt, og i 2022 har man solgt og overlevert 8 leiligheter. Ved årslutt satt Tandberg Eiendom med 10 av 117 leiligheter fra prosjektet, og i 2023 er ytterligere 5 leiligheter solgt. 4 av leilighetene benyttes nå som utleieleiligheter.

I tillegg til prosjektet på Heggedal Torg har bygget «Irene 2» blitt ferdigstilt. Her er det 4 leiligheter som nå er utleid, samt et næringsareal i først og underetasjen.

Utbyggingen av Heggedal Sentrum fortsatte i 4 kvartal i 2022 med ombyggingen av Sentrumsgården hvor det blir bygget 25 leiligheter for salg over 3 etasjer og handel og servicelokaler i 2 etasjer på gateplan og i U1 for utleie. Prosjektet har ferdigstilling 4 kvartal 2023.

#### *Fortsatt drift*

Styret mener det er riktig å legge forutsetning om fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet. Styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.

#### *Arbeidsmiljø*

Styret vurderer arbeidsmiljøet til å være godt. Det har vært moderat med sykefravær i bedriften i 2022. Det er ikke rapporter om skader eller ulykker på arbeidsplassen i løpet av året.

#### *Finansiell risiko*

##### *Markedsrisiko*

Konsernet besitter en differensiert eiendomsmasse, hovedsakelig i Asker kommune og på Oslo Vestkant. Eiendommene leies ut til følgende formål: bolig, kontor, handel, bespisning, privat- og offentlig kulturaktivitet, samt parkering. Innenfor hvert av disse utleieformål har konsernet forskjellige prissegment og størrelser på arealer. Konsernet står etter styrets vurdering godt rustet i forhold til svingende sykluser i markedet gjennom sin differensierte utleieportefølje, med gjennomgående god kvalitet og bra beliggenhet.

##### *Likviditetsrisiko*

Konsernets gjeld har en lang nedkviktingsprofil og de langsiktige lån er til fornyelse hvert 3 år i all hovedsak. Styret anser refinansiering som relativt uproblematisk i dagens marked. Summen av selskapets finansielle forhold tilsier at kontantstrømmen fremover vil være forutsigbar og god. Ledighetsgraden på utleiearealer er relativt lav. Selskapet ønsker til enhver tid å ha likvide midler på 8 - 10 % eller mer av rentebærende gjeld og det i form av kontanter, trekkfasiliteter og ubepantede omsettelege eiendommer. Konsernets substansverdier er vesentlig høyere enn den regnskapsmessige bokførte egenkapitalen viser.

##### *Renterisiko*

Konsernet er eksponert for finansiell risiko i relativt begrenset grad ved endringer i det generelle rentenivået, ettersom det bla. er inngått avtaler om fast rente i form av renteswapper på ca 43% av den rentebærende gjelden til kredittinstitusjoner til 2029.

Konsernet har per 31.12.2022 en rentebærende gjeld til finansinstitusjoner på kr 1 793 730 790,-.

Styret anser den finansielle markedsrisiko som akseptabel da inntektene i tillegg i det vesentlige bygger på langsiktige kontrakter om utleie av fast eiendom.



## *Redegjørelse til årsregnskapet*

Årsregnskapet for morselskapet for 2022 viser et overskudd på kr. 44 473 691 mot kr. 22 242 339 i 2021. Konsernregnskapet for 2022 viser et overskudd på kr. 9 225 064, mot et overskudd på kr. 69 034 524 i 2021. For disponering av overskuddet henvises det til resultatregnskapet.

Konsernets driftsinntekter er redusert fra kr. 477 344 336 i 2021 til kr. 237 188 517 i 2021. Nedgangen skyldes at det i fjor ble solgt og overlevert vesentlig flere leiligheter i Heggedal Torg. Konsernets driftsresultat var i fjor på kr. 101 299 920 mens det i år endte på kr. 56 449 461. Nedgangen henger sammen med salget på Heggedal Torg.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter for 2022 endte på kr. 41 423 281, og forskjellen mellom dette og driftsresultatet skyldes andre tidsavgrensninger.

De totale eiendelene i konsernet har økt fra kr. 2 035 091 485 i 2021 til kr. 2 173 504 983 i 2022.

Etter styrets oppfatning har konsernets drift gått som forventet i 2022. Likviditetssituasjonen har vært stabil.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap og konsernregnskap et rettviseende bilde av selskapets og konsernets stilling 31.12.2022 og resultat for 2022.

## *Ansvarsforsikring*

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

## *Åpenhetsloven*

Bedriften har utført aktsomhetsvurderinger etter kravene i åpenhetsloven og redegjørelse vil bli publisert på selskapets hjemmeside.

## *Likestilling*

Bedriften arbeider aktivt for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering. Styret består i dag av tre menn og en kvinne.

## *Ytre miljø*

Selskapet forurensrer ikke det ytre miljø, ut over det som er normalt for eiendomsselskap.

## *Forsknings og utviklingsaktiviteter*

Konsernet har ingen forsknings eller utviklingsaktiviteter.

Oslo 30. juni 2023

Franz Tandberg  
Daglig leder / Styremedlem

Gudbrand Erik Tandberg  
Styrets leder

Espen Tandberg  
Styremedlem

Ingunn Tandberg  
Styremedlem



## Tandberg Eiendom AS

## Resultatregnskap

Morselskap	2021 Beløp i NOK		Note	Konsern	2021
2022				2022	
<b>Driftsinntekter</b>					
93 589 732	342 498 313	Salgsinntekt	2	112 323 148	363 655 410
146 947 958	136 951 313	Annen driftsinntekt	2	124 865 369	113 688 926
<u>240 537 690</u>	<u>479 449 626</u>	Sum driftsinntekter		<u>237 188 517</u>	<u>477 344 336</u>
<b>Driftskostnader</b>					
10 629 449	11 428 142	Varekostnad		20 759 752	22 739 232
50 594 237	252 888 164	Beholdningsendring egentilvirkede varer		50 594 237	252 888 164
23 458 346	21 481 755	Lønnskostnad	3	28 872 049	26 841 654
5 036 591	4 964 997	Avskrivning	4	15 635 345	15 119 726
153 258 312	145 663 170	Annen driftskostnad	3, 5	64 877 673	58 455 640
<u>242 976 935</u>	<u>436 426 228</u>	Sum driftskostnader		<u>180 739 056</u>	<u>376 044 416</u>
-2 439 245	43 023 398	Driftsresultat		<u>56 449 461</u>	<u>101 299 920</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>					
82 945 048	31 163 268	Inntekt på investering i datterselskap og tilkn. selskap	6, 7	11 101 680	27 256 002
21 207 462	18 742 619	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	-	-
2 588 598	78 824	Annen finansinntekt	9	2 333 555	99 892
3 166 976	19 439 071	Nedskrivning av finansielle eiendeler		-	-
17 185 370	1 011 184	Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	-	-
40 116 844	38 520 537	Annen finanskostnad	9	60 875 093	40 850 310
<u>46 271 918</u>	<u>-8 986 081</u>	Netto finansposter		<u>-47 439 858</u>	<u>-13 494 415</u>
43 832 673	34 037 317	Ordinært resultat før skattekostnad		9 009 603	87 805 505
-641 018	11 794 979	Skattekostnad på ordinært resultat	10	-215 461	18 770 980
<u>44 473 691</u>	<u>22 242 338</u>	Årsresultat		<u>9 225 064</u>	<u>69 034 524</u>
<b>Fordeling</b>					
		Majoritetsinteresser	11	9 225 064	69 034 524
		Minoritetsinteresser	11	-	-
<b>Overføringer og disponeringer</b>					
-	150 000 000	Tilleggsutbytte	11		
44 473 691	-127 757 662	Overføringer annen egenkapital	11		
<u>44 473 691</u>	<u>22 242 338</u>	Sum			

Pernco Dokumentnøkkel: 843LD-3IQVN-NLIDW-UEXYA-XFEQ6-2EM4Q



## Tandberg Eiendom AS

## Balanse pr. 31. desember

Morselskap 2022	2021	Beløp i NOK	Note	Konsern 2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>					
<i>Varige driftsmidler</i>					
601 399 149	475 690 127	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 12	1 764 797 306	1 581 686 733
-	-	House of Maud	6	26 211 880	25 569 215
-	-	Maskiner og anlegg	6	57 332 593	48 707 810
6 845 798	5 040 284	Driftsløsøre	4	7 477 163	6 468 591
<u>608 244 947</u>	<u>480 730 411</u>	Sum varige driftsmidler		<u>1 855 818 942</u>	<u>1 662 432 350</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
713 999 659	634 635 041	Investering i datterselskap	6	-	-
28 440 000	28 440 000	Investering i tilknyttet selskap	7	73 591 934	62 490 254
31 006	15 536	Investering i aksjer og andeler	13	31 006	25 536
575 307 041	573 948 192	Lån til foretak i samme konsern	14	-	-
7 310 847	4 620 218	Andre fordringer	14	7 310 847	4 620 218
<u>1 325 088 552</u>	<u>1 241 658 987</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>80 933 786</u>	<u>67 136 007</u>
<u>1 933 333 499</u>	<u>1 722 389 398</u>	Sum anleggsmidler		<u>1 936 752 728</u>	<u>1 729 568 357</u>
<b>Omløpsmidler</b>					
54 969 115	169 339 820	Prosjekter i arbeid	15	97 475 804	219 304 230
<i>Fordringer</i>					
15 747 463	15 446 796	Kundefordringer		16 853 586	17 966 391
202 435 309	45 982 655	Andre fordringer	14	119 575 229	15 465 951
<u>218 182 772</u>	<u>61 429 451</u>	Sum fordringer		<u>136 428 815</u>	<u>33 432 343</u>
1 299 693	50 286 933	Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	2 847 636	52 786 555
<u>274 451 580</u>	<u>281 056 204</u>	Sum omløpsmidler		<u>236 752 255</u>	<u>305 523 128</u>
<u>2 207 785 079</u>	<u>2 003 445 602</u>	Sum eiendeler		<u>2 173 504 983</u>	<u>2 035 091 485</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 843LD-3IQVN-NLIDW-UJXYA-XFEQ6-2EM4Q



## Tandberg Eiendom AS

## Balanse pr. 31. desember

Morselskap	2022	2021	Beløp i NOK	Note	Konsem 2022	2021
<b>Egenkapital</b>						
<i>Innskutt egenkapital</i>						
	1 879 570	3 989 104	Aksjekapital	11, 17	1 879 570	3 989 104
	48 865 699	9 157 493	Overkurs	11	48 865 699	9 157 493
	45 996 570	162 102 893	Annen innskutt egenkapital	11	45 996 570	162 102 893
	<u>96 741 839</u>	<u>175 249 490</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>96 741 839</u>	<u>175 249 490</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>						
	-	9 661 513	Annen egenkapital	11	5 856 228	50 766 368
	<u>-</u>	<u>9 661 513</u>	Sum opptjent egenkapital		<u>5 856 228</u>	<u>50 766 368</u>
	<u>96 741 839</u>	<u>184 911 003</u>	Sum egenkapital		<u>102 598 067</u>	<u>226 015 858</u>
<b>Gjeld</b>						
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>						
	25 352 611	25 993 945	Utsatt skatt	10	72 881 276	69 577 074
	<u>25 352 611</u>	<u>25 993 945</u>	Sum avsetninger for forpliktelser		<u>72 881 276</u>	<u>69 577 074</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>						
	799 522 343	940 000 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	18, 19, 12	1 745 722 343	1 621 000 000
	1 034 948 903	726 964 644	Øvrig langsiktig gjeld	18	75 028 433	18 088 053
	<u>1 834 471 246</u>	<u>1 666 964 644</u>	Sum annen langsiktig gjeld		<u>1 820 750 776</u>	<u>1 639 088 053</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>						
	48 008 447	34 736 827	Gjeld til kredittinstitusjoner	18, 19, 12	48 008 447	34 736 827
	24 905 744	14 969 392	Leverandørgjeld		25 501 890	15 629 328
	-	8 541 406	Betalbar skatt	10	-	16 171 411
	1 055 299	1 748 972	Skyldige offentlige avgifter		2 281 140	2 737 794
	177 249 893	65 579 413	Annen kortsiktig gjeld	3	101 483 387	31 135 139
	<u>251 219 383</u>	<u>125 576 010</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>177 274 864</u>	<u>100 410 500</u>
	<u>2 111 043 240</u>	<u>1 818 534 599</u>	Sum gjeld		<u>2 070 906 916</u>	<u>1 809 075 626</u>
	<u>2 207 785 079</u>	<u>2 003 445 602</u>	Sum egenkapital og gjeld		<u>2 173 504 983</u>	<u>2 035 091 485</u>

31. desember 2022  
Oslo, 30. juni 2023Gudbrand Erik Tandberg  
styrets lederIngunn Nordahl Tandberg  
styremedlemEspen Tandberg  
styremedlemFranz Petter Tandberg  
styremedlem / daglig leder

Pentec Dokumentnøkkel: 843LD-3IQYN-NLIDW-UEXYA-XFEO6-2EM4Q



## Tandberg Eiendom AS

## Kontantstrømpoppstilling

Morselskap		Beløp i NOK	Konsern	
2022	2021		2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>				
43 832 673	34 037 317	Resultat før skattekostnad	9 009 603	87 805 505
-8 541 406	-1 441 365	Periodens betalte skatt	-16 171 411	-7 484 880
-82 945 048	-31 163 268	Inntekt på investering i datterselskap og resultatandel etter egenkapitalmetoden	-11 101 680	-27 256 002
5 036 591	4 964 997	Ordinære av- og nedskrivninger	15 635 345	15 119 726
-	-1 293 536	Gevinst/tap ved salg av varige driftsmidler	-	-869 072
73 412 153	2 573 889	Endring i prosjekter i arbeid, kundefordringer og leverandørgjeld	82 219 556	-3 321 448
35 247 599	9 870 582	Endring i andre tidsavgrensninger	-38 168 132	10 195 262
<b>66 042 562</b>	<b>17 548 617</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>41 423 281</b>	<b>74 189 090</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>				
-	1 293 536	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	1 293 536
-58 079 138	-27 646 054	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-129 291 123	-65 993 039
-350 739 208	689 122 540	Inn-/utbetalinger av utlån	-	-
<b>-408 818 346</b>	<b>662 770 022</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-129 291 123</b>	<b>-64 699 503</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>				
807 522 343	320 000 000	Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	856 462 723	1 010 465 625
-370 000 000	-665 000 000	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-674 800 001	-665 000 000
13 271 620	-384 295 332	Netto endring kassekreditt	13 271 620	-384 295 332
-207 154 845	-	Andre egenkapitalendringer fusjon	-207 154 845	-
50 149 426	-	Kapitalforhøyelse ved gjeldskonvertering	50 149 426	-
-	21 028 371	Inn-/utbetalinger av konsernbidrag	-	-
-	-47 493 252	Utbetaling av utbytte	-	-47 493 250
<b>293 788 544</b>	<b>-755 760 213</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>37 928 923</b>	<b>-86 322 957</b>
-48 987 240	-75 441 575	Netto endring i likvider i året	-49 938 919	-76 833 370
50 286 933	125 728 508	Kontanter og bankinnskudd pr. 01.01.	52 786 555	129 619 925
<b>1 299 693</b>	<b>50 286 933</b>	<b>Kontanter og bankinnskudd pr. 31.12.</b>	<b>2 847 636</b>	<b>52 786 555</b>

Pernco Dokumentnøkkel: 845LD-3IQVN-NLIDW-UJXYA-XFEQ6-2EM4Q



## Tandberg Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

#### *Fusjon, fisjon og sammenligningstall*

Med regnskapsmessig virkning 01.01.2022 ble en rekke eiendeler utfisjonert til TEAS Midlertidig AS. De samme eiendelene ble fusjonert inn i Tandberg Eiendom AS samme året med vederlag ved økning av pålydende på eksisterende aksjer i morselskapet Tandberg Eiendom Holding AS. Transaksjonene er gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet.

Sammenligningstallene er ikke omarbeidet.

#### *Konsolidering*

Konsernregnskapet omfatter morselskapet og alle selskaper der morselskapet direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Datterselskapene følger de samme regnskapsprinsippene som morselskapet. For spesifikasjon av selskapene i konsernet se note 6.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid. Eventuell goodwill avskrives over forventet levetid. Eventuell negativ goodwill inntektsføres over forventet reverseringsperiode.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Tilknyttede selskap er medtatt etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Konsernets andel av resultat, etter korreksjon for mottatt utbytte og avskrivning på merverdi, resultatføres i konsernregnskapet.

#### *Datterselskap og tilknyttet selskap*

Datterselskaper og tilknyttet 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 antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### *Salgsinntekter*

Inntekter til dekning av felleskostnader klassifiseres som salgsinntekt. Salgsinntekt inntektsføres på leveringstidspunktet. Leieinntekter og gevinst ved salg av driftsmidler klassifiseres som annen driftsinntekt. Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden. Gevinst ved salg av driftsmidler inntektsføres ved risikoovergang. Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.



## Tandberg Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### *Varer/prosjekter i arbeid*

Varer i arbeid gjelder boligprosjekter under utvikling. Prosjektene gjelder bygging, renovering av leiligheter og rekkehus for salg. Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Boligprosjektene er verdsatt til tilvirkningskost. Øvrig varebeholdning, handelsvarer, verdsettes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

#### *Kortsiktige plasseringer*

Kortsiktige plasseringer, aksjer vurdert som omløpsmiddel, verdsettes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### *Pensjoner*

Selskapet og konsernet har inngått avtale om obligatorisk tjenestepensjon for alle ansatte.

#### *Skatter*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.



## **Tandberg Eiendom AS**

---

### **Noter til regnskapet for 2022**

#### *Kontantstrømpoppstilling*

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

#### *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 utarbeidelse av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.



## Tandberg Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 2 - Driftsinntekter

Morselskap		Konsern	
2022	2021	2022	2021
13 855 344	12 881 291	13 855 344	12 881 291
-	-	15 346 632	16 094 377
79 734 387	329 617 021	83 121 172	334 679 742
<u>93 589 732</u>	<u>342 498 313</u>	<u>112 323 148</u>	<u>363 655 410</u>
<i>Annen driftsinntekt</i>			
145 373 485	135 657 777	123 290 896	112 395 390
1 574 473	1 293 536	1 574 473	1 293 536
<u>146 947 958</u>	<u>136 951 313</u>	<u>124 865 369</u>	<u>113 688 926</u>
<i>Geografisk fordeling</i>			
240 537 690	479 449 626	237 188 517	477 344 336
<u>240 537 690</u>	<u>479 449 626</u>	<u>237 188 517</u>	<u>477 344 336</u>

Konsernet forvalter eiendommer som primært ligger lokalisert i Oslo og Asker.

#### Note 3 - Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Morselskap		Konsern	
2022	2021	2022	2021
19 757 564	18 443 285	24 408 487	23 046 328
2 846 329	2 641 959	3 507 901	3 297 161
381 822	307 011	461 451	357 234
472 631	89 500	494 210	140 931
<u>23 458 346</u>	<u>21 481 755</u>	<u>28 872 049</u>	<u>26 841 654</u>

Antall sysselsatte årsverk i regnskapsåret er 24 i morselskapet og 30 i konsernet.

#### Ytelser til ledende personer

Daglig leder i morselskapet og konsernet har mottatt lønn med kr 1 326 950 og kr 8 671 i andre ytelser. De t er ikke utbetalt styrehonorar i regnskapsperioden. Styret i morselskapet og konsernet har samlet mottatt lønn med kr 5 384 691 og kr 30 405 i andre ytelser .

Selskapet og konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets og konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Morselskap	Konsern
2022	2022
280 100	733 100
589 700	946 700

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## Tandberg Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2022

Note 4 - Varige driftsmidler

#### Morselskap

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar og verktøy	Transport- midler	Kunst	Sum
Varige driftsmidler					
Anskaffelseskost 01.01.	491 417 210	10 929 051	5 361 397	2 539 194	510 246 852
Tilgang	121 990 035	20 000	398 900	1 947 906	124 356 841
Anskaffelseskost 31.12.	613 407 245	10 949 051	5 760 297	4 487 100	634 603 693
Akk. avskrivning 31.12.	12 008 096	9 912 626	4 438 024	-	26 358 746
Balanseført verdi 31.12.	601 399 149	1 036 425	1 322 273	4 487 100	608 244 947
Årets avskrivninger	3 953 306	827 251	256 034	-	5 036 591
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Avskrives ikke	
Økonomisk levetid	50-100 år	4-15 år	4-10 år		

Bygninger og andre faste eiendommer som selskapet og konsernet eier er boligeiendommer, næringsseiendommer, kombinerte bygg og tomter. Boligeiendommer og tomter avskrives ikke.

#### Konsern

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre	Transport- midler	House of Maud	Sum
Varige driftsmidler					
Anskaffelseskost 01.01.	1 758 473 028	11 294 826	5 361 397	27 266 828	
Tilgang	181 291 329	33 091	398 900	74 193	
Anskaffelseskost 31.12.	1 939 764 357	11 327 917	5 760 297	27 341 021	
Akk. avskrivning 31.12.	174 967 051	9 131 187	5 098 011	1 129 141	
Balanseført verdi 31.12.	1 764 797 306	2 196 730	662 286	26 211 880	
Årets avskrivninger	14 392 858	28 507	256 034	520 427	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid	50 år	4-15 år	4-10 år	7 år	
	<b>Maskiner og anlegg</b>	<b>Kunst</b>	<b>Sum</b>		
Varige driftsmidler forts.					
Anskaffelseskost 01.01.	57 606 074	2 670 241	1 862 672 394		
Tilgang	3 283 598	1 947 906	187 029 017		
Anskaffelseskost 31.12.	60 889 672	4 618 147	2 049 701 411		
Akk. avskrivning 31.12.	3 557 079	-	193 882 469		
Balanseført verdi 31.12.	57 332 593	4 618 147	1 855 818 942		
Årets avskrivninger	437 519	-	15 635 345		

Verken kunst eller tomter avskrives.

Konsernet har de siste årene kjøpt flere eiendomsselskaper. Selskapenes verdi er knyttet til de faste eiendommene. Ved konsolidering av konsernet er det gjennomført merverdianalyser. Samlet merverdi utgjør pr. 31.12.2022 kr 65 197 551. Tilsvarende utsatt skatteeffekt er pr. 31.12.2022 kr 14 539 171.



## Tandberg Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 5 - Andre driftskostnader

##### Morselskap

Selskapet står for utleie av egne eiendommer, eiendommer som eies av konsernselskaper, samt utleie av andre innleide eiendommer.

2022	2021	Andre driftskostnader
8 014 600	10 085 341	Reparasjon og vedlikehold
101 262 790	96 839 271	Husleiekostnader
26 781 916	24 253 215	Lys, varme, renhold, felleskostnader
17 199 006	14 485 343	Andre driftskostnader
<u>153 258 312</u>	<u>145 663 170</u>	Sum

#### Note 6 - Datterselskap

Direkte eie	Eier-/stemme-		Egenkapital		Bokført verdi
	andel	Resultat 2022	pr. 31.12.	pr. 31.12.	
Tandberg Eiendom Portefølje D AS	100 %	25 654 702	454 385 935	495 459 756	
Drengsrudbekken Næringspark AS	100 %	757 214	7 274 027	4 895 896	
Tandberg Eiendom Avdeling Alfheim AS	100 %	1 832 190	13 589 984	9 613 800	
Vollen Handelsted AS	100 %	151 599	11 262 137	13 972 499	
Sykepleierskolen AS	100 %	87 135	4 021 633	4 021 463	
Tandberg Eiendom Avdeling Elvely Heggedal AS	100 %	206 613	12 664 769	12 618 307	
Tandberg Eiendom Avdeling Sentrumsgården Heggedal	100 %	-646 746	1 539 556	9 966 746	
TEAS Energi AS	100 %	-1 105 542	10 377 914	13 608 825	
Heggeodden Næring I AS	100 %	384 813	1 545 733	493 655	
ASK Interiør AS	100 %	-1 336 880	2 615 067	2 615 067	
TEAS Parkering AS	100 %	200 719	58 318	34 222	
Maud Returns Home AS	100 %	-1 830 094	32 134 876	32 134 876	
Tandberg Eiendom Avdeling Bellevue AS	100 %	2 094 225	19 974 239	16 599 761	
Tandberg Eiendom Avdeling Trafo AS	100 %	439 807	17 296 237	16 762 950	
Tandberg Eiendom Avdeling Torvveien 7 AS	100 %	369 139	13 825 457	12 511 786	
Tandberg Eiendom Avdeling Munkesletta 3 AS	100 %	-279 825	24 017 554	27 190 500	
Tandberg Eiendom Avdeling Heggedal Fabrikker AS	100 %	958 937	12 938 761	10 870 172	
Tandberg Eiendom Avdeling Bleikerveien 8 AS	100 %	293 718	4 992 224	3 880 006	
Tandberg Eiendom Avdeling Tofte AS	100 %	-974 478	10 297 743	14 501 963	
Bogstadveien 24 AS	100 %	-77 570	-310 061	12 247 409	
Sum bokført verdi i morselskapet				713 999 659	

Indirekte eie	Eier-/stemme-		Egenkapital	
	andel	Resultat 2022	pr. 31.12.	
Vollenveien 184 AS	100 %	-93 311	5 746 588	
Briskebyveien 72 AS	100 %	939 331	2 701 657	
Vibes Gate 12 AS	100 %	1 148 764	301 148	
AS Incognitogate 24	100 %	486 534	1 543 125	
Tandberg Eiendom Avdeling Frognerveien 36 AS	100 %	868 314	4 643 761	
Tandberg Eiendom Avdeling Agrokvarvalet AS	100 %	9 998 331	195 811 158	
Tandberg Eiendom Avdeling Strøket 5, 7 og 9 AS	100 %	6 413 719	28 993 327	
Tandberg Eiendom Avdeling Strøket 1 og 3 AS	100 %	2 185 640	22 979 736	
Tandberg Eiendom Avdeling Torvveien 1 AS	100 %	2 649 418	62 394 557	
Tandberg Eiendom Avdeling Hafrsfjordgate 11 AS	100 %	1 145 503	43 197 818	
Tandberg Eiendom Avd. Niels Juelsgt. 37 AS	100 %	1 058 482	3 212 166	
Tandberg Eiendom Avd. Skovveien 11 AS	100 %	463 953	701 044	
Tandberg Eiendom Avd. Briskebyveien 30 AS	100 %	631 404	1 450 158	
Tandberg Eiendom Avd. Frognersteren AS	100 %	766 215	16 210 672	
Tandberg Eiendom Avd. Sporten AS	100 %	17 958	3 547 907	
Tandberg Eiendom Avd. Lille Frogner Alle AS	100 %	-222 132	1 037 460	

Selskapene har kontorer i Oslo og Asker.

Pernco Dokumentnøkkel: 843LD-3IQVN-NLIDW-UEXYA-XFEQ6-2EM4Q



## Tandberg Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2022

Note 7 - Tilknyttet selskap

#### Morselskap

Direkte eie	Ansk.år	Kontor	Eier-/stemme- andel	Bokført verdi pr. 31.12.
Wesselkvartalet AS	2016	Asker	47,4 %	28 440 000
Sum bokført verdi i morselskapet				28 440 000

#### Konsern

	Wessel- kvartalet AS
Merverdianalyse	
Balanseført egenkapitalandel på kjøpstidspunktet	3 068 458
Merverdi eiendom	25 371 542
Anskaffelseskost	28 440 000

#### Beregning av årets resultatandel

Andel årets resultat	11 609 111
Avskrivning merverdi	-507 431
Realisering av merverdi	-
Årets resultatandel	11 101 680

#### Beregning av balanseført verdi pr. 31.12.

Inngående balanse 01.01.	62 490 254
Årets resultatandel	11 101 680
Utgående balanse 31.12.	73 591 934

Uavskrevet merverdi pr. 31.12.	9 086 356
Økonomisk levetid	50 år

Note 8 - Nærstående parter

Alle transaksjoner med nærstående parter er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til armlengdes priser. De vesentligste transaksjonene som er foretatt er som følger:

#### Morselskap

2022	2021	Kjøpstransaksjoner
121 726 694	118 267 241	Datterselskaper - leie av lokaler
121 726 694	118 267 241	Sum

	Renteinntekter	
21 207 462	18 742 619	Datterselskaper
21 207 462	18 742 619	Sum

	Rentekostnader	
17 185 370	1 011 184	Datterselskaper
17 185 370	1 011 184	Sum

Informasjon om lønnskostnad til daglig leder/styret og mellomværende med aksjonærer er medtatt i note 3.

Penneo Dokumentnøkkel: 843LD-3IQVN-NLEIDW-UJXYA-XFEQ6-2EM4Q



## Tandberg Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 9 - Finansinntekter og finanskostnader

Morselskap		Konsern	
2022	2021	2022	2021
2 587 616	77 434	2 587 623	79 891
982	1 390	-254 068	20 001
<u>2 588 598</u>	<u>78 824</u>	<u>2 333 555</u>	<u>99 892</u>
<i>Annen finansinntekt</i>			
39 396 440	37 969 544	39 395 636	40 137 394
720 404	550 993	21 479 457	712 916
<u>40 116 844</u>	<u>38 520 537</u>	<u>60 875 093</u>	<u>40 850 310</u>

#### Note 10 - Skatt

Morselskap		Konsern	
2022	2021	2022	2021
-	17 051 407	-	16 171 411
-641 335	-5 256 428	3 304 202	4 374 402
24 362 565	-	20 842 585	-
-24 362 248	-	-24 362 248	-1 774 833
<u>-641 018</u>	<u>11 794 979</u>	<u>-215 461</u>	<u>18 770 980</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>			
43 832 673	34 037 317		
86 627	137 155		
3 166 976	19 439 071		
-	-		
-82 945 048	-31 163 268		
-79 377 865	23 892 853		
<u>-115 236 637</u>	<u>46 343 128</u>		
87 081 510	31 163 268		
-	-38 681 824		
-	-		
<u>-28 155 127</u>	<u>38 824 572</u>		
-	8 541 406	-	16 171 411
-	8 541 406	-	16 171 411
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>			
76 190 816	45 902 271	417 865 273	360 733 819
62 014 466	62 014 466	-	-
4 331 354	7 415 368	5 399 866	8 483 880
-2 000 000	-1 999 841	-2 060 000	-2 059 841
3 857 626	4 822 033	3 734 819	4 668 520
-1 000 000	-	-1 000 000	-
<u>143 394 262</u>	<u>118 154 297</u>	<u>423 939 958</u>	<u>371 826 378</u>
-28 155 127	-	-37 385 397	-
<u>115 239 135</u>	<u>118 154 297</u>	<u>386 554 561</u>	<u>371 826 378</u>
25 352 611	25 993 945	72 881 276	69 577 074
22,00 %	22,00 %	18,85 %	18,71 %

\*Utsatt skatt i konsernet stemmer ikke med nominell skattesats på 22 % av midlertidige forskjeller da det er benyttet nåverdi av utsatt skatt på enkelte merverdier i konsernet.



## Tandberg Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Morselskap</b>					
Egenkapital 01.01.	3 989 104	9 157 493	162 102 893	9 661 513	184 911 003
Årsresultat	-	-	-	44 473 691	44 473 691
Kapitalnedsettelse ved fisjon	-3 808 306	-8 742 448	-154 755 912	-15 485 615	-182 792 281
Kapitalforhøyelse ved gjeldskonvertering	1 698 772	48 450 654	-	-	50 149 426
Mottatt konsernbidrag	-	-	86 375 241	-	86 375 241
Avgitt konsernbidrag	-	-	-47 725 652	-38 649 589	-86 375 241
Egenkapital 31.12.	1 879 570	48 865 699	45 996 570	0	96 741 839

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Konsern</b>					
Egenkapital 01.01.	3 989 104	9 157 493	162 102 893	50 766 368	226 015 858
Årsresultat	-	-	-	9 225 064	9 225 064
Kapitalnedsettelse ved fisjon	-3 808 306	-8 742 448	-154 755 912	-15 485 615	-182 792 281
Kapitalforhøyelse ved gjeldskonvertering	1 698 772	48 450 654	-	-	50 149 426
Mottatt konsernbidrag	-	-	86 375 241	-	86 375 241
Avgitt konsernbidrag	-	-	-47 725 652	-38 649 589	-86 375 241
Egenkapital 31.12.	1 879 570	48 865 699	45 996 570	5 856 228	102 598 067

#### Note 12 - Risiko

##### Konsern

##### Markedsrisiko

Konsernet besitter en differensiert eiendomsmasse, hovedsakelig i Asker kommune og på Oslo Vestkant. Eiendommene leies ut til følgende formål: bolig, kontor, handel, bespisning, privat- og offentlig kulturaktivitet, samt parkering. Innenfor hvert av disse utleieførmål har konsernet forskjellige prissegment og størrelser på arealer. Konsernet står etter styrets vurdering godt rustet i forhold til svingende sykkluser i markedet gjennom sin differensierte utleieportefølje, med gjennomgående god kvalitet og bra beliggenhet.

##### Likviditetsrisiko

Konsernets gjeld har en lang nedkvikningsprofil og de langsiktige lån er til fornyelse hvert 3 år i all hovedsak. Styret anser refinansiering som relativt uproblematisk i dagens marked. Summen av selskapets finansielle forhold tilsier at kontantstrømmen fremover vil være forutsigbar og god. Ledighetsgraden på utleiearealer er relativ lav. Selskapet ønsker til enhver tid å ha likvide midler på 8 - 10 % eller mer av rentebærende gjeld og det i form av kontanter, trekkfasiliteter og ubepantede omsettelige eiendommer. Konsernets substansverdier er vesentlig høyere enn den regnskapsmessige bokførte egenkapitalen viser.

##### Renterisiko

Konsernet er eksponert for finansiell risiko i relativt begrenset grad ved endringer i det generelle rentenivået, ettersom det bla. er inngått avtaler om fast rente i form av renteswapper på ca 43% av den rentebærende gjelden til kreditinstitusjoner til 2029. Ved årsslutt var markedsverdien av disse avtalene estimert til sytten millioner, og så langt i 2023 har renteutviklingen hatt en positiv effekt på verdien av disse avtalene.

Konsernet har per 31.12.2022 en rentebærende gjeld til finansinstitusjoner på kr 1 793 730 790,-.

Styret anser den finansielle markedsrisiko som akseptabel da inntektene i tillegg i det vesentlige bygger på langsiktige kontrakter om utleie av fast eiendom.



## Tandberg Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 13 - Aksjer i andre selskaper

Morselskap			Konsern	
Bokført verdi	Kostpris		Bokført verdi	Kostpris
31 006	31 006	Øvrige aksjer, uspesifisert	31 006	31 006
31 006	31 006	Sum bokført verdi	31 006	31 006

Markedsverdi av aksjene tilsvarer bokført verdi.

#### Note 14 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Morselskap		2021 Fordringer	
2022			
575 307 041	573 948 192	Lån til foretak i samme konsern	
82 945 048	31 163 268	Andre kortsiktige fordringer	
658 252 089	605 111 460	Sum	
		<i>Gjeld</i>	
970 295 402	708 876 591	Øvrig langsiktig gjeld	
70 284 185	38 681 824	Annen kortsiktig gjeld	
1 040 579 587	747 558 415	Sum	

#### Note 15 - Prosjekter i arbeid

Morselskap		Konsern	
2022	2021	2022	2021
54 969 115	169 166 428	90 648 152	213 023 836
-	173 392	6 827 652	6 280 394
54 969 115	169 339 820	97 475 804	219 304 230

Selskapet eier to råtomter og et større byggeprosjekt i Heggedal. Konsernet har i tillegg ett større byggeprosjekt under utvikling. Prosjektene gjelder bygging, renovering og salg av næringseiendom, leiligheter og rekkehus. Prosjektene er verdsatt til kostpris/tilvirkningskost.

#### Note 16 - Bankinnskudd

Morselskap		Konsern	
2022	2021	2022	2021
976 695	946 708	1 145 932	1 095 943

Mor og konsern har inngått to kassekredittavtaler. Netto trekk pr. årsslutt var kr 48 008 448 med en trekkramme på kr 65 000 000. Kassekreditten er presentert under kortsiktig gjeld ved netto trekk.



## Tandberg Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2022

#### Note 17 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

##### Morselskap

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	187 957	10,00	1 879 570

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.:

	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Tandberg Eiendom Holding AS	187 957	100,0 %	100,0 %
Sum	187 957	100,0 %	100,0 %

#### Note 18 - Fordringer og gjeld

##### Morselskap

2022	2021	Fordringer med forfall senere enn ett år	Konsern	2022	2021
575 307 041	573 948 192	Lån til foretak i samme konsern	-	-	-
7 310 847	4 620 218	Andre fordringer	7 310 847	4 620 218	4 620 218
<u>582 617 888</u>	<u>578 568 410</u>	Sum	<u>7 310 847</u>	<u>4 620 218</u>	

		Gjeld med forfall senere enn fem år			
799 522 343	940 000 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	1 745 722 343	1 621 000 000	
56 601 026	18 088 053	Gjeld til aksjonær	56 601 026	18 088 053	
970 295 402	708 876 591	Gjeld konsernselskap	-	-	
<u>1 826 418 771</u>	<u>1 666 964 644</u>	Sum	<u>1 802 323 369</u>	<u>1 639 088 053</u>	

#### Note 19 - Pant og garantier

##### Morselskap

2022	2021	Pantsikret gjeld	0	2022	2021
799 522 343	940 000 000	Gjeld til kredittinstitusjoner - langsiktig	1 745 722 343	1 621 000 000	
48 008 447	34 736 827	Gjeld til kredittinstitusjoner - kassekreditt	48 008 447	34 736 827	
<u>847 530 790</u>	<u>974 736 827</u>	Sum pantsikret gjeld	<u>1 793 730 790</u>	<u>1 655 736 827</u>	

		Sikret i panteobjekt med følgende bokførte verdier:			
579 536 616	453 827 594	Faste eiendommer	1 742 934 772	1 559 824 200	
44 595 723	-	Prosjekter i arbeid/varer	87 102 412	208 930 838	
28 440 000	28 440 000	Aksjer i tilknyttet selskap	73 591 934	62 490 254	
<u>652 572 339</u>	<u>482 267 594</u>	Sum	<u>1 903 629 118</u>	<u>1 831 245 292</u>	

Penneo Dokumentnøkkel: 843LD-3IQVN-NLIDW-UEXYA-XFEQ6-2EM4Q



## 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."

### Gudbrand Erik Tandberg

Kunde

På vegne av: Tandberg Eiendom AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1172815

IP: 84.213.xxx.xxx

2023-07-06 10:13:02 UTC



### Ingunn Nordahl Tandberg

Kunde

På vegne av: Tandberg Eiendom AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2962263

IP: 77.40.xxx.xxx

2023-07-06 10:36:36 UTC



### Franz Petter Tandberg

Kunde

På vegne av: Tandberg Eiendom AS

Serienummer: UN:NO-9578-5994-4-4091352

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-07-06 11:50:49 UTC



### Espen Tandberg

Kunde

På vegne av: Tandberg Eiendom AS

Serienummer: 9578-5999-4-1321375

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-07-06 14:15:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 843LD-3IQVN-NLIDW-UJYYA-XFEQ6-ZEM4Q

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>