



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	923 640 932
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	TELEGRAFEN INVEST AS
Forretningsadresse:	Bryggegate 3 0250 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:	Ja
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:	Gard Rune Osmundsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.02.2023

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, 28.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1	79 870	
Annen driftskostnad		980 494	814 116
Sum kostnader		1 060 364	814 116
Driftsresultat		-1 060 364	-814 116
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 754	
Sum finansinntekter		2 754	
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		117 000 000	
Sum finanskostnader		117 000 000	
Netto finans		-116 997 246	
Ordinært resultat før skattekostnad		-118 057 610	-814 116
Skattekostnad på resultat	2	-232 674	-179 106
Ordinært resultat etter skattekostnad		-117 824 936	-635 010
Årsresultat		-117 824 936	-635 010
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-117 824 936	-635 010
Totalresultat		-117 824 936	-635 010
Overføringer og disponeringer			
Fra overkurs	3	-117 824 936	-635 010
Sum overføringer og disponeringer		-117 824 936	-635 010



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	9 190 414	8 957 740
Sum immaterielle eiendeler		9 190 414	8 957 740
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	538 864 000	655 864 000
Lån til foretak i samme konsern	5		
Sum finansielle anleggsmidler		538 864 000	655 864 000
Sum anleggsmidler		548 054 414	664 821 740
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		8 253	29 668
Konsernfordringer	5	45 890	116 081
Sum fordringer		54 143	145 749
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		226 205	1 191 279
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		226 205	1 191 279
Sum omløpsmidler		280 348	1 337 028
SUM EIENDELER		548 334 762	666 158 768
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 6	1 000 000	1 000 000
Overkurs	3	547 333 594	665 158 530



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		548 333 594	666 158 530
Annen egenkapital	3		
Sum egenkapital		548 333 594	666 158 530
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 169	
Betalbar skatt	2		
Skyldig offentlige avgifter			238
Kortsiktig konserngjeld	5		
Sum kortsiktig gjeld		1 169	238
Sum gjeld		1 169	238
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		548 334 762	666 158 768



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		71 427 592	70 472 488
Sum inntekter		71 427 592	70 472 488
Kostnader			
Lønnskostnad	1	79 870	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	27 872 226	63 459 129
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	222 313 839	
Annen driftskostnad	1	10 866 945	4 594 824
Sum kostnader		261 132 880	68 053 953
Driftsresultat		-189 705 288	2 418 535
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		233 969	
Sum finansinntekter		233 969	
Annen rentekostnad		42 606 104	42 608 028
Sum finanskostnader		42 606 104	42 608 028
Netto finans		-42 372 135	-42 608 028
Ordinært resultat før skattekostnad		-232 077 423	-40 189 493
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-51 299 101	-3 098 842
Ordinært resultat etter skattekostnad		-180 778 322	-37 090 651
Årsresultat		-180 778 322	-37 090 651
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-180 778 322	-37 090 651
Totalresultat		-180 778 322	-37 090 651
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-180 778 322	-37 090 651
Sum overføringer og disponeringer		-180 778 322	-37 090 651



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	2 100 000 000	2 355 631 187
Sum varige driftsmidler		2 100 000 000	2 355 631 187
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	47 049 697	35 178 575
Sum finansielle anleggsmidler		47 049 697	35 178 575
Sum anleggsmidler		2 147 049 697	2 390 809 762
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		35 408	602 775
Andre kortsiktige fordringer		2 579 284	3 581 603
Sum fordringer		2 614 692	4 184 378
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		54 929 475	33 052 504
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		54 929 475	33 052 504
Sum omløpsmidler		57 544 167	37 236 882
SUM EIENDELER		2 204 593 864	2 428 046 644

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Aksjekapital	4, 6	1 000 000	1 000 000
Overkurs	4	422 458 140	603 236 463
Sum innskutt egenkapital		423 458 140	604 236 463
Udisponert resultat			
Sum egenkapital		423 458 140	604 236 463
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	189 521 467	240 820 567
Sum avsetninger for forpliktelser		189 521 467	240 820 567
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	7, 8	1 578 000 000	1 578 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 578 000 000	1 578 000 000
Sum langsiktig gjeld		1 767 521 467	1 818 820 567
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 922 660	2 157 740
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	8	4 691 598	2 831 874
Sum kortsiktig gjeld		13 614 258	4 989 614
Sum gjeld		1 781 135 725	1 823 810 181
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 204 593 864	2 428 046 644



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 315198

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 640 932
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TELEGRAFEN INVEST AS
Forretningsadresse: c/o Arctic Real Estate Management
Haakon VIIIs gate 5
0161 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: Ja
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: Gard Rune Osmundsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.02.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 02.03.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 923 640 932
TELEGRAFEN INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1	79 870	
Annen driftskostnad		980 494	814 116
Sum kostnader		1 060 364	814 116
Driftsresultat		-1 060 364	-814 116
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 754	
Sum finansinntekter		2 754	
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		117 000 000	
Sum finanskostnader		117 000 000	
Netto finans		-116 997 246	
Ordinært resultat før skattekostnad		-118 057 610	-814 116
Skattekostnad på resultat	2	-232 674	-179 106
Ordinært resultat etter skattekostnad		-117 824 936	-635 010
Årsresultat		-117 824 936	-635 010
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-117 824 936	-635 010
Totalresultat		-117 824 936	-635 010
Overføringer og disponeringer			
Fra overkurs	3	-117 824 936	-635 010
Sum overføringer og disponeringer		-117 824 936	-635 010



Organisasjonsnr: 923 640 932
TELEGRAFEN INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 2 9 190 414 8 957 740
Sum immaterielle eiendeler 9 190 414 8 957 740

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4 538 864 000 655 864 000
Lån til foretak i samme
konsern 5
Sum finansielle
anleggsmidler 538 864 000 655 864 000

Sum anleggsmidler 548 054 414 664 821 740

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer 8 253 29 668
Konsernfordringer 5 45 890 116 081
Sum fordringer 54 143 145 749

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 226 205 1 191 279
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 226 205 1 191 279

Sum omløpsmidler 280 348 1 337 028

SUM EIENDELER 548 334 762 666 158 768

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 3, 6 1 000 000 1 000 000
Overkurs 3 547 333 594 665 158 530
Sum innskutt egenkapital 548 333 594 666 158 530

Annen egenkapital 3
Sum egenkapital 548 333 594 666 158 530

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 169	
Betalbar skatt	2		
Skyldig offentlige avgifter			238
Kortsiktig konserngjeld	5		
Sum kortsiktig gjeld		1 169	238
Sum gjeld		1 169	238
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		548 334 762	666 158 768



Organisasjonsnr: 923 640 932
TELEGRAFEN INVEST AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		71 427 592	70 472 488
Sum inntekter		71 427 592	70 472 488
Kostnader			
Lønnskostnad	1	79 870	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	27 872 226	63 459 129
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	222 313 839	
Annen driftskostnad	1	10 866 945	4 594 824
Sum kostnader		261 132 880	68 053 953
Driftsresultat		-189 705 288	2 418 535
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		233 969	
Sum finansinntekter		233 969	
Annen rentekostnad		42 606 104	42 608 028
Sum finanskostnader		42 606 104	42 608 028
Netto finans		-42 372 135	-42 608 028
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-51 299 101	-3 098 842
Ordinært resultat etter skattekostnad		-180 778 322	-37 090 651
Årsresultat		-180 778 322	-37 090 651
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-180 778 322	-37 090 651
Totalresultat		-180 778 322	-37 090 651
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-180 778 322	-37 090 651
Sum overføringer og disponeringer		-180 778 322	-37 090 651



Organisasjonsnr: 923 640 932
TELEGRAFEN INVEST AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	2 100 000 000	2 355 631 187
Sum varige driftsmidler		2 100 000 000	2 355 631 187
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	47 049 697	35 178 575
Sum finansielle anleggsmidler		47 049 697	35 178 575
Sum anleggsmidler		2 147 049 697	2 390 809 762
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		35 408	602 775
Andre kortsiktige fordringer		2 579 284	3 581 603
Sum fordringer		2 614 692	4 184 378
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		54 929 475	33 052 504
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		54 929 475	33 052 504
Sum omløpsmidler		57 544 167	37 236 882
SUM EIENDELER		2 204 593 864	2 428 046 644
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	1 000 000	1 000 000
Overkurs	4	422 458 140	603 236 463
Sum innskutt egenkapital		423 458 140	604 236 463
Udisponert resultat			



Sum egenkapital		423 458 140	604 236 463
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		189 521 467	240 820 567
Sum avsetninger for forpliktelses	3	189 521 467	240 820 567
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	7, 8	1 578 000 000	1 578 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 578 000 000	1 578 000 000
Sum langsiktig gjeld		1 767 521 467	1 818 820 567
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 922 660	2 157 740
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	8	4 691 598	2 831 874
Sum kortsiktig gjeld		13 614 258	4 989 614
Sum gjeld		1 781 135 725	1 823 810 181
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 204 593 864	2 428 046 644



Organisasjonsnr: 923 640 932
TELEGRAFEN INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 923 640 932
TELEGRAFEN INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Til generalforsamlingen i Telegrafan Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Telegrafan Invest AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og indirekte kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og indirekte kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

- er konsistent med årsregnskapet og

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



- 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 15. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2023-02-15 23:19

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Konsernregnskap 2022

Telegrafan Invest AS

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 923 640 932



Årsberetning 2022

Telegrafan Invest AS

Konsernet

Konsernet har forretningskontor i Oslo kommune.

Virksomhetens art

Konsernets virksomhet omfatter å investere i fast eiendom eller selskaper som eier fast eiendom, og alt som dermed står i forbindelse.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Fremtidig utvikling

Konsernet har minimalt med ledig areal og langvarige kontrakter med eksisterende leietakere.

Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme konsernets stilling og resultat som ikke fremgår av konsernregnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av konsernregnskapet.

Finansiell risiko

- Overordnet målsetting og strategi
- Markedsrisiko
- Kredittrisiko
- Likviditetsrisiko

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Konsernet har ingen ansatte. Styret består av tre menn.

Miljørapportering

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det bekreftes at selskapet har styreansvarsforsikring. Forsikringen dekker ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlattelse hos sikrede i egenskap av styret. Forsikringen dekker ikke skade på personer eller eiendeler. Forsikringsavtalens hovedforfall er 1. juni og løper i 12 måneder.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Konsernet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022.

Åpenhetsloven

Selskapet og konsernet vil rapportere om virksomhetens åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Rapporten vil bli publisert på <https://www.arctic.com/abm/en> før 30. juni 2023.



Arsresultat og disponeringer

I 2022 hadde konsernet et resultat etter skattekostnad på kr -180 778 322 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Overført fra overkurs	180 778 322

Oslo, 15.02.2023
Styret i Telegrafan Invest AS

Christian Rytter
styreleder

Roar Eidissen
styremedlem

Gunnar Torsnes
styremedlem



Resultatregnskap

Telegrafan Invest AS - Konsernregnskap

Leieinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekter		71 427 592	70 472 488
Sum driftsinntekter		71 427 592	70 472 488
Lønnskostnad	1	79 870	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	27 872 226	63 459 129
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	222 313 839	0
Annen driftskostnad	1	10 866 945	4 594 824
Sum driftskostnader		261 132 880	68 053 953
Driftsresultat		-189 705 288	2 418 535
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		233 969	0
Annen rentekostnad		42 606 104	42 608 028
Resultat av finansposter		-42 372 135	-42 608 028
Ordinært resultat før skattekostnad		-232 077 423	-40 189 493
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-51 299 101	-3 098 842
Ordinært resultat		-180 778 322	-37 090 651
Årsresultat		-180 778 322	-37 090 651
Overføringer			
Overført fra overkurs	4	180 778 322	37 090 651
Sum disponert		-180 778 322	-37 090 651



Balanse

Telegrafan Invest AS - Konsernregnskap

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	2 100 000 000	2 355 631 187
Sum varige driftsmidler		2 100 000 000	2 355 631 187
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	5	47 049 697	35 178 575
Sum finansielle anleggsmidler		47 049 697	35 178 575
Sum anleggsmidler		2 147 049 697	2 390 809 762
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		35 408	602 775
Andre kortsiktige fordringer		2 579 284	3 581 603
Sum fordringer		2 614 692	4 184 378
Bankinnskudd, kontanter o.l.		54 929 475	33 052 504
Sum omløpsmidler		57 544 167	37 236 882
Sum eiendeler		2 204 593 864	2 428 046 644



Balanse

Telegrafan Invest AS - Konsernregnskap

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	1 000 000	1 000 000
Overkurs	4	422 458 140	603 236 463
Sum innskutt egenkapital		423 458 140	604 236 463
Sum egenkapital		423 458 140	604 236 463
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	189 521 467	240 820 567
Sum avsetning for forpliktelser		189 521 467	240 820 567
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	7, 8	1 578 000 000	1 578 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 578 000 000	1 578 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 922 660	2 157 740
Annen kortsiktig gjeld	8	4 691 598	2 831 874
Sum kortsiktig gjeld		13 614 258	4 989 614
Sum gjeld		1 781 135 725	1 823 810 181
Sum egenkapital og gjeld		2 204 593 864	2 428 046 644



Indirekte kontantstrøm

Telegrafan Invest AS

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-232 077 423	-40 189 493
Ordinære avskrivninger		27 872 226	63 459 129
Nedskrivning anleggsmidler		222 313 839	0
Endring i kundefordringer		1 569 586	4 139 544
Endring i leverandørgjeld		6 764 920	-38 091 751
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-4 237 776	-24 598 527
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		22 205 372	-35 281 099
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	2	328 400	34 426 288
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-328 400	-34 426 288
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger av utbytte		0	28 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		0	-28 000 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		21 876 972	-97 707 387
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		33 052 504	130 759 889
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		54 929 475	33 052 503



Telegrafan Invest AS 2022 - Generell informasjon og regnskapsprinsipper

Periodens regnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for øvrige foretak i Norge.

Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder regnskapstall fra 01.01.2022 frem til 31.12.2022.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 prosent av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utilignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at dette kan bli nyttegjort.

Driftsinntekter og -kostnader

Konsernets inntekter består av leieinntekter som opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den perioden det etter avtalen ikke er belastet leie. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Kontantstrøm

Kontantstrøm er utarbeidet basert på den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

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. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Note 1 - Lønn, honorarer og annen driftskostnader

Selskapet har ingen ansatte. Det er kostnadsført kr 70 000 i godtgjørelse til styret pr 31.12.2022. Selskapet kommer således ikke under reglene for pliktig obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.

Det er kostnadsført kr. 207 200 eks mva i honorar til revisor pr. 31.12.2022.

Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomt	Teknisk	Bygg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	823 617 938	334 432 951	1 259 315 703	2 417 366 592
Tilgang		0	328 400	328 400
Avgang	0	0		0
Anskaffelseskost 31.12.2022	823 617 938	334 432 951	1 259 644 103	2 417 694 992
Akkumulerte avskrivninger 31.12		57 305 732	38 075 421	95 381 153
Akkumulerte nedskrivninger 31.12			222 313 839	222 313 839
Balanseført verdi 31.12.	823 617 938	277 127 219	999 254 843	2 100 000 000
Linær avskrivning		25 år	3 - 100 år	
Ordinære avskrivninger pr 31.12.		13 377 318	14 494 908	27 872 226
Sum avskrivninger 31.12		13 377 318	14 494 908	27 872 226

Eiendommen i datterselskapet er stilt som sikkerhet for gjeld i konsernet.

Eiendommen har i 2022 endret avskrivningsplan fra 50 år på bygget og 10 år på de tekniske installasjonene til hhv. 100 år og 25 år. Knekkpunktmetoden er lagt til grunn. Videre er eiendommen nedskrevet med MNOK 222,3 til markedsverdi på MNOK 2 100.



Note 3 - Skatt

Arets skattekostnad fordeler seg på	2022	2021	
Betalbar skatt		0	
Endring i utsatt skatt	-51 299 100	-3 098 842	
Sum skattekostnad (inntekt)	-51 299 100	-3 098 842	
Beregning av årets skattegrunnlag	2022	2021	
Resultat før skattekostnad	-232 077 423	-40 189 493	
Endring i midlertidige forskjeller	-233 177 728	26 103 850	
Beregnet alminnelig inntekt	-465 255 151	-14 085 643	
Beregnet grunnlag for betalbar skatt	-465 255 151	-14 085 643	
Oversikt over midlertidige forskjeller:			
	Endring	2022	2021
Varige driftsmidler	6 229 576	890 690 905	884 461 329
Utsatt skatt av merverdi	-227 517 707	544 679 867	772 197 574
Avskåret rentefradrag	0	- 7 849 691	-7 849 691
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	2 861 421	-55 511 565	-58 372 986
Underskudd til fremføring	-14 751 018	-510 548 301	-495 797 283
Sum midlertidige forskjeller	-233 177 728	861 461 215	1 094 638 943
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-233 177 728	861 461 215	1 094 638 943
Utsatt skatt 22 %	-51 299 100	189 521 467	240 820 567

Note 4 - Egenkapital

Egenkapital pr 31.12.2022	Aksjekapital	Overkurs	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	1 000 000	603 236 462	604 236 462
Årets resultat		-180 778 322	-180 778 322
Sum egenkapital	1 000 000	422 458 140	423 458 140

Note 5 - Andre langsiktige fordringer

Balanseført fordring på kr 47 049 697 knytter seg til periodisering av leiefritak.



Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital er på NOK 1 000 000, fordelt på 10 000 aksjer pålydende NOK 100.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Trond Mohn Stiftelse	2 500	25,00 %
Storetind AS	465	4,65 %
Gaard Eiendom AS	341	3,41 %
Clearvision Holding AS	320	3,20 %
Kulta Invest AS	300	3,00 %
Prosano AS	300	3,00 %
Tag Holding	250	2,50 %
Grant Invest AS	206	2,06 %
Roar Pelsindustri AS	200	2,00 %
Nerland Investment AS	150	1,50 %
Wow Holding AS	140	1,40 %
Eidissen Consult Holding AS	138	1,38 %
Eidissen Consult AS	102	1,02 %
Mindre aksjonærer	4 588	45,88 %
Totalt antall aksjer	10 000	100,00 %

Samtlige aksjer har lik stemmerett.

Medlemmer av selskapets styre representerer følgende aksjer:	Aksjer	Eierandel
Gunnar Torsnes Styremedlem	2 500	25,00 %
Roar Eidissen Styremedlem	102	1,02 %
Christian Rytter Styreleder	70	0,70 %
Totalt antall aksjer	2 672	26,72 %

Note 7 - Obligasjonslån

Konsernet har et obligasjonslån på totalt NOK 1 578 000 000 med forfall 15.12.2023. Lånet er klassifisert som langsiktig. Klassifiseringen vurderes å være i tråd med regnskapsloven § 5-13 ved at neste års avdrag som hovedregel skal klassifiseres sammen med hovedstol.

Styret vil gjennom 2023 ha stort fokus på refinansieringen av obligasjonslånet og vurderer risikoen for manglende refinansiering som lav med bakgrunn i initiale sonderinger samt at lånet først forfaller i slutten av 2023. Styret vurderer fortløpende situasjonen og har ved avleggelse av regnskapet ingen indikasjoner på at selskapet ikke vil kunne refinansiere lånet og vurderer at grunnlaget for fortsatt drift er til stede.

Långiver	2022	2021
Nordic Trustee AS - Obligasjonslån	1 578 000 000	1 578 000 000
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	1 578 000 000	1 578 000 000

Långiver satte som betingelse for lånet at det ble stilt sikkerhet for leietaker Telegrafan Bardrift AS utover leiegarantien fra banken på seks måneder og morselskapsgarantien på 18 måneder. Det ble i obligasjonslånepålydende avtalen avtalt at det skal stå MNOK 26 på en depositumskonto i lånets løpetid. Selger stilte med MNOK 23,5 av de nevnte MNOK 26 i form av forskuddsbetalt garantileie. Selskapene har betalt inn resterende MNOK 2,5. Selger har i 2022 begynt å betale kvartalsvis garantileie, da akkumulert garantileie overstiger Selgers forskuddsbetalt garantileie ved transaksjonen.



Note 8 - Pantstillelser

Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.	2022	2021
Nordic Trustee AS - Obligasjonslån	1 578 000 000	1 578 000 000
Påløpte rentekostnader	1 893 600	1 893 600
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	1 579 893 600	1 579 893 600

Følgende er pantsatt til fordel for obligasjonseierne ved Nordic Trustee AS:

- Eiendommen i konsernet
- Aksjene i datterselskapene Telegrafan Invest AS
- Bankkontoene i konsernet
- Leiekraft i datterselskapene til Telegrafan Invest AS

Note 9 - Finansiell markedsrisiko

Finansiell risiko

Konsernet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder, spesielt renterisiko knyttet til ekstern finansiering. For å avdempe renterisiko er det inngått fastrenteavtaler for samtlige av konsernets obligasjonslån, hvilket innebærer at 100 % av selskapets langsiktige rentebærende gjeld har fast rente. Selskapet har som følge av dette minimal eksponering for endringer i renter. Styret vurderer den finansielle risiko som lav.


Kredittrisiko

Konsernet er eksponert for kredittrisiko fra operasjonelle aktiviteter (hovedsakelig kundefordringer) og fra finansieringsaktiviteter. Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav, basert på en historikk uten tap på fordringer. På grunn av dagens markedssituasjon er det en risiko for en økning i kredittrisiko som følge av endring i leietakeres markedsførhold. Det er per tidspunkt for avleggelse av konsernregnskapet ikke oppstått betalingsproblemer eller mottatt indikasjoner på betalingsproblemer hos noen av konsernets leietakere. Basert på løpende dialog med leietakere forventes det at leietakerne overholder sine betalingsforpliktelser fremover.

Likviditetsrisiko

Konsernets strategi for å håndtere likviditetsrisiko er kontinuerlig oppfølging av forventet kontantstrøm for å sikre at man kan innfri finansielle forpliktelser ved forfall, også ved ekstraordinære hendelser, uten å risikere uakseptable tap eller konsernets rykte. Konsernets likviditet vurderes som god, men grunnet dagens situasjon er fokuset på oppfølging av eventuelle forfalte fordringer økt ytterligere.



 BankID Signing
Gunnar Torsnes
2023-02-15

 BankID Signing
Roar Eidissen
2023-02-15

 BankID Signing
Christian Rytter
2023-02-15

Årsregnskap 2022 Telegrafan Invest AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 923 640 932



Årsberetning 2022 for Telegrafan Invest AS

Virksomhetens art

Telegrafan Invest AS er et selskap der virksomheten omfatter å investere i fast eiendom eller selskaper som eier fast eiendom, og alt som dermed står i forbindelse. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Fremtidig utvikling

Selskapet har minimalt med ledig areal og langvarige kontrakter med eksisterende leietakere.

Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Finansiell risiko

- Overordnet målsetting og strategi
- Markedsrisiko
- Kredittrisiko
- Likviditetsrisiko

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Konsernet har ingen ansatte. Styret består av tre menn.

Miljørapportering

Selskapet driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljøet.

forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringen dekker ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlatelse hos sikrede i egenskap av styret. Forsikringen dekker ikke skade på personer eller eiendeler. Forsikringsavtalens hovedforfall er 1. juni og løper i 12 måneder.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Telegrafan Invest AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022.

Åpenhetsloven

Selskapet og konsernet vil rapportere om virksomhetens åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Rapporten vil bli publisert på <https://www.arctic.com/abm/en> før 30. juni 2023.

Årsresultat og disponeringer

I 2022 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -117 824 936 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Overført fra overkurs	-117 824 936
Oslo, 15.02.2023	
Styret i Telegrafan Invest AS	

Christian Rytter
Styreleder

Roar Eidissen
Styremedlem

Gunnar Torsnes
Styremedlem



Resultatregnskap

Telegrafan Invest AS

Driftskostnader	Note	2022	2021
Lønnskostnad	1	79 870	0
Annen driftskostnad		980 494	814 116
Sum driftskostnader		1 060 364	814 116
Driftsresultat		-1 060 364	-814 116
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 754	0
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		117 000 000	0
Resultat av finansposter		-116 997 246	0
Resultat før skattekostnad		-118 057 610	-814 116
Skattekostnad på resultat	2	-232 674	-179 106
Resultat		-117 824 936	-635 010
Årsresultat		-117 824 936	-635 010
Overføringer			
Fra overkurs	3	-117 824 936	-635 010
Sum overføringer		-117 824 936	-635 010



Balanse

Telegrafan Invest AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	9 190 414	8 957 740
Sum immaterielle eiendeler		9 190 414	8 957 740
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	538 864 000	655 864 000
Sum finansielle anleggsmidler		538 864 000	655 864 000
Sum anleggsmidler		548 054 414	664 821 740
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		8 253	29 668
Konsernfordringer	5	45 890	116 081
Sum fordringer		54 143	145 749
Bankinnskudd, kontanter o.l.		226 205	1 191 279
Sum omløpsmidler		280 348	1 337 028
Sum eiendeler		548 334 762	666 158 768



Balanse

Telegrafan Invest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 6	1 000 000	1 000 000
Overkurs	3	547 333 594	665 158 530
Sum innskutt egenkapital		548 333 594	666 158 530
Sum egenkapital		548 333 594	666 158 530
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 169	0
Skyldig offentlige avgifter		0	238
Sum kortsiktig gjeld		1 169	238
Sum gjeld		1 169	238
Sum egenkapital og gjeld		548 334 762	666 158 768

Oslo, 15.02.2023

Styret i Telegrafan Invest AS

Christian Rytter
Styreleder

Roar Eidissen
Styremedlem

Gunnar Torsnes
Styremedlem



Indirekte kontantstrøm

Telegrafan Invest AS

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-118 057 610	-814 116
Nedskrivning anleggsmidler		117 000 000	0
Endring i kundefordringer		70 191	0
Endring i leverandørgjeld		1 169	-115 139
Endring i andre tidsavgrensingsposter		21 177	1 294 563
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-965 073	365 307
 Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-965 073	365 307
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		1 191 279	825 972
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		226 205	1 191 279



Telegrafan Invest AS 2022

Generell informasjon og regnskapsprinsipper

Periodens regnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for øvrige foretak i Norge.

Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder regnskapstall fra 01.01.2022 frem til 31.12.2022.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det foretas nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at dette kan bli nyttegjørt. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Inntekter og -kostnader

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte og konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet.

Gvinster ved salg av aksjer resultatføres på det tidspunkt risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet). Dersom det er usikkerhet om det samlede vederlagets endelige størrelse inntektsføres gevinsten med det beløp som anses mest sannsynlig.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Kontantstrøm

Kontantstrøm er utarbeidet basert på den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Note 1 - Lønn og honorarer

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet kommer således ikke under reglene for pliktig obligatorisk tjenestepensjon (OTP). Det er utbetalt kr 70 000 i godtgjørelse til styret pr 31.12.
Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til styret eller andre nærstående.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 23 000.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-232 674	-179 106
Skattekostnad ordinært resultat	-232 674	-179 106
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-118 057 610	-814 116
Permanente forskjeller	117 000 000	0
Skattepliktig inntekt	-1 057 610	-814 116
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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
Akkumulert fremførbart underskudd	-41 774 609	-40 716 999	1 057 610
Grunnlag for utsatt skattefordel	-41 774 609	-40 716 999	1 057 610
Utsatt skattefordel (22 %)	-9 190 414	-8 957 740	232 674

Note 3 - Egenkapital

Egenkapital pr 31.12.2022	Aksjekapital	Overkurs	Sum egenkapital
Egenkapital per 01.01	1 000 000	665 158 530	666 158 530
Årets resultat		-117 824 936	-117 824 936
Sum egenkapital 31.12.2022	1 000 000	547 333 594	548 333 594



Note 4 - Datterselskap

Selskap	Eierandel	Årsresultat	Egenkapital	Bokført verdi
Telegraf Holding AS	100 %	-33 638 964	557 543 400	538 864 000

Selskapet har forretningskontor i Oslo kommune. I løpet av 2022 har selskapet skrevet ned verdien av Telegraf Holding AS med NOK 117 000 000.

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende med selskap i samme konsern	31.12.2022	31.12.2021
Fordringer		
K21 Holding AS	45 890	116 081
Sum fordringer	45 890	116 081

Pr. 31.12.2022 inngår selskapet i et konsern med Telegraf Holding AS og K21 Holding AS. Mellomværende av høyst kortsiktig karakter renteberegnes ikke.

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital er på NOK 1 000 000, fordelt på 10 000 aksjer pålydende NOK 100.

Aksjonærer	Aksjer	Eierandel
Trond Mohn Stiftelse	2 500	25,00 %
Storetind AS	465	4,65 %
Gaard Eiendom AS	341	3,41 %
Clearvision Holding AS	320	3,20 %
Kulta Invest AS	300	3,00 %
Prosano AS	300	3,00 %
Tag Holding	250	2,50 %
Grant Invest AS	206	2,06 %
Roar Pelsindustri AS	200	2,00 %
Nerland Investment AS	150	1,50 %
Wow Holding AS	140	1,40 %
Eidissen Consult Holding AS	138	1,38 %
Eidissen Consult AS	102	1,02 %
Mindre aksjonærer	4 588	45,88 %
Totalt antall aksjer	10 000	100,00 %

Samtlige aksjer har lik stemmerett.

Medlemmer av selskapets styre representerer følgende aksjer:	Aksjer	Eierandel
Gunnar Torsnes Styremedlem	2 500	25,00 %
Roar Eidissen Styremedlem	102	1,02 %
Christian Rytter Styreleder	70	0,70 %
Totalt antall aksjer	2 672	26,72 %



Note 7 - AIF forhold

	2022
Samlet godtgjørelse til forvalterens ansatte	1 400 103
Samlet godtgjørelse til forvalterens ledende ansatte	882 180

Det har ikke vært vesentlig endringer i fondets 4-22 dokument, jf. AIF-loven § 4-2.

Note 8 - Finansiell markedsrisiko

Finansiell risiko

Konsernet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder, spesielt renterisiko knytte til ekstern finansiering. For å avdempe renterisiko er det inngått fastrenteavtaler for selskapets obligasjonslån, hvilket innebærer at 100 % av selskapets langsiktige rentebærende gjeld har fast rente. Selskapet har som følge av dette minimal eksponering for endringer i renter. Styret vurderer den finansielle risiko som lav.

Kredittrisiko

Selskapet er eksponert for kredittrisiko fra operasjonelle aktiviteter, herunder kundefordringer. Risikoen for tap for fordringer er vurdert som lav, basert på en historikk uten tap på fordringer. På grunn av dagens markedssituasjon kan det en risiko for en økning i kredittrisiko som følge av endring i leietakers markedsforshold. Det er per tidspunkt for avleggelse av regnskapet ikke oppstått betalingsproblemer eller mottatt indikasjoner på betalingsproblemer hos noen av leietakerne. Basert på løpende dialog med leietakere, forventes det at leietakerne overholder sine betalingsforpliktelser fremover.

Likviditetsrisiko

Selskapets strategi for å håndtere likviditetsrisiko er kontinuerlig oppfølging av forventet kontantstrøm for å sikre at man kan innfri finansielle forpliktelser ved forfall. Selskapets likviditet vurderes som god, men grunnet dagens situasjon er fokuset på oppfølging av eventuelle forfalte fordringer økt ytterligere. Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god.