



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Gudbrand Tandberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	20.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 01.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	342 498 313	320 778 308
Annen driftsinntekt	2	136 951 313	128 257 814
<b>Sum inntekter</b>		<b>479 449 626</b>	<b>449 036 122</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		252 888 164	193 687 240
Varekostnad		11 428 142	35 673 205
Lønnskostnad	3	21 481 755	21 519 855
Avskrivning	6	4 964 997	3 418 742
Annen driftskostnad	3,4	145 663 170	123 931 629
<b>Sum kostnader</b>		<b>436 426 228</b>	<b>378 230 671</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>43 023 398</b>	<b>70 805 451</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7,8	31 163 268	21 028 371
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	12	18 742 619	18 778 600
Annen finansinntekt	5	78 824	205 834
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>49 984 711</b>	<b>40 012 805</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		19 439 071	1 760 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	12	1 011 184	336 449
Annen finanskostnad	5	38 520 537	32 257 447
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>58 970 792</b>	<b>34 353 896</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 986 081</b>	<b>5 658 909</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>34 037 317</b>	<b>76 464 360</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	17	11 794 979	17 232 046
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>22 242 338</b>	<b>59 232 314</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>22 242 338</b>	<b>59 232 314</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte	18	-150 000 000	
Overføring til/fra annen egenkapital	18	127 757 662	-59 232 314
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-22 242 338</b>	<b>-59 232 314</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,15	475 690 127	497 249 270
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	6	5 040 284	5 687 312
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>480 730 411</b>	<b>502 936 582</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	634 635 041	610 050 784
Lån til foretak i samme konsern	11	573 948 192	597 273 266
Investeringer i tilknyttet selskap	8	28 440 000	28 440 000
Investeringer i aksjer og andeler	16	15 536	15 536
Andre fordringer	11	4 620 218	7 397 542
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 241 658 987</b>	<b>1 243 177 128</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 722 389 398</b>	<b>1 746 113 710</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	9	169 339 820	304 883 528
<b>Sum varer</b>		<b>169 339 820</b>	<b>304 883 528</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		15 446 796	17 551 157
Andre fordringer	11	45 982 655	28 657 137
<b>Sum fordringer</b>		<b>61 429 451</b>	<b>46 208 294</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	50 286 933	125 728 508
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>50 286 933</b>	<b>125 728 508</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>281 056 204</b>	<b>476 820 330</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 003 445 602</b>	<b>2 222 934 040</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	18,19	3 989 104	3 959 104
Overkurs	18	9 157 493	20 000
Annen innskutt egenkapital	18	162 102 893	66 283 047
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>175 249 490</b>	<b>70 262 151</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	18	9 661 513	139 875 335
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 661 513</b>	<b>139 875 335</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>184 911 003</b>	<b>210 137 486</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	17	25 993 945	31 250 373
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>25 993 945</b>	<b>31 250 373</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,14, 15	940 000 000	1 285 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	13	726 964 644	118 451 764
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 666 964 644</b>	<b>1 403 451 764</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 692 958 589</b>	<b>1 434 702 137</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,14, 15	34 736 827	419 032 159
Leverandørgjeld		14 969 392	98 208 530
Betalbar skatt	17	8 541 406	1 441 365
Skyldige offentlige avgifter		1 748 972	1 528 060
Annen kortsiktig gjeld	3	65 579 413	57 884 302
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>125 576 010</b>	<b>578 094 416</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum gjeld		1 818 534 599	2 012 796 553
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 003 445 602</b>	<b>2 222 934 039</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	363 655 410	340 604 210
Annen driftsinntekt	2	113 688 926	107 134 646
<b>Sum inntekter</b>		<b>477 344 336</b>	<b>447 738 856</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		252 888 164	193 687 240
Varekostnad		22 739 232	50 175 509
Lønnskostnad	3	26 841 654	26 382 941
Avskrivning	6	15 119 726	13 113 735
Annen driftskostnad	3,4	58 455 640	41 814 012
<b>Sum kostnader</b>		<b>376 044 416</b>	<b>325 173 437</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>101 299 920</b>	<b>122 565 419</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7,8	27 256 002	10 938 286
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	12		
Annen finansinntekt	5	99 892	220 634
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 355 894</b>	<b>11 158 920</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	12		
Annen finanskostnad	5	40 850 310	32 514 918
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>40 850 310</b>	<b>32 514 918</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-13 494 416</b>	<b>-21 355 998</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>87 805 504</b>	<b>101 209 421</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	17	18 770 980	19 947 566
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>69 034 524</b>	<b>81 261 855</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>69 034 524</b>	<b>81 261 855</b>
Minoritetsinteresser	18	69 034 524	81 261 855



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,15	1 581 686 733	1 493 499 338
Maskiner og anlegg	6	48 707 810	34 732 671
Skip, rigger, fly og lignende	6	25 569 215	25 544 816
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	6	6 468 592	6 381 938
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 662 432 350</b>	<b>1 560 158 763</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7		
Lån til foretak i samme konsern	11		
Investeringer i tilknyttet selskap	8	62 490 254	35 234 251
Investeringer i aksjer og andeler	16	25 536	25 536
Andre fordringer	11	4 620 217	7 536 551
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>67 136 007</b>	<b>42 796 338</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 729 568 357</b>	<b>1 602 955 101</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	9	219 304 230	351 539 309
<b>Sum varer</b>		<b>219 304 230</b>	<b>351 539 309</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		17 966 391	17 998 407
Andre fordringer	11	15 465 952	8 547 987
<b>Sum fordringer</b>		<b>33 432 343</b>	<b>26 546 394</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	52 786 555	129 619 925
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>52 786 555</b>	<b>129 619 925</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		305 523 128	507 705 628
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 035 091 485</b>	<b>2 110 660 729</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	18,19	3 989 104	3 959 104
Overkurs	18	9 157 493	20 000
Annen innskutt egenkapital	18	162 102 893	66 283 047
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>175 249 490</b>	<b>70 262 151</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	18	50 766 368	134 188 005
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>50 766 368</b>	<b>134 188 005</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>226 015 858</b>	<b>204 450 156</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	17	69 577 074	65 202 671
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>69 577 074</b>	<b>65 202 671</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,14, 15	1 621 000 000	1 285 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	13	18 088 053	8 622 428
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 639 088 053</b>	<b>1 293 622 428</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 708 665 127</b>	<b>1 358 825 099</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,14, 15	34 736 827	419 032 159
Leverandørgjeld		15 629 328	99 382 830
Betalbar skatt	17	16 171 411	7 484 880
Skyldige offentlige avgifter		2 737 794	2 548 103



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen kortsiktig gjeld	3	31 135 140	18 937 502
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>100 410 500</b>	<b>547 385 474</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 809 075 627</b>	<b>1 906 210 573</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 035 091 485</b>	<b>2 110 660 729</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 672793

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gudbrand Tandberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2022

#### 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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 20.07.2022

---

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: 955 287 614  
TANDBERG EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	342 498 313	320 778 308
Annen driftsinntekt	2	136 951 313	128 257 814
<b>Sum inntekter</b>		<b>479 449 626</b>	<b>449 036 122</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		252 888 164	193 687 240
Varekostnad		11 428 142	35 673 205
Lønnskostnad	3	21 481 755	21 519 855
Avskrivning	6	4 964 997	3 418 742
Annen driftskostnad	3,4	145 663 170	123 931 629
<b>Sum kostnader</b>		<b>436 426 228</b>	<b>378 230 671</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>43 023 398</b>	<b>70 805 451</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7,8	31 163 268	21 028 371
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	12	18 742 619	18 778 600
Annen finansinntekt	5	78 824	205 834
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>49 984 711</b>	<b>40 012 805</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		19 439 071	1 760 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	12	1 011 184	336 449
Annen finanskostnad	5	38 520 537	32 257 447
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>58 970 792</b>	<b>34 353 896</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 986 081</b>	<b>5 658 909</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	17	11 794 979	17 232 046
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>22 242 338</b>	<b>59 232 314</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>22 242 338</b>	<b>59 232 314</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte	18	-150 000 000	



Overføring til/fra annen egenkapital	18	127 757 662	-59 232 314
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-22 242 338</b>	<b>-59 232 314</b>



Organisasjonsnr: 955 287 614  
TANDBERG EIENDOM AS

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Tomter, bygninger og annen fast eiendom</b>			
	6,15	475 690 127	497 249 270
<b>Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner</b>			
	6	5 040 284	5 687 312
Sum varige driftsmidler		480 730 411	502 936 582
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Investering i datterselskap</b>			
	7	634 635 041	610 050 784
<b>Lån til foretak i samme konsern</b>			
	11	573 948 192	597 273 266
<b>Investeringer i tilknyttet selskap</b>			
	8	28 440 000	28 440 000
<b>Investeringer i aksjer og andeler</b>			
	16	15 536	15 536
<b>Andre fordringer</b>			
	11	4 620 218	7 397 542
Sum finansielle anleggsmidler		1 241 658 987	1 243 177 128
Sum anleggsmidler		1 722 389 398	1 746 113 710
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Varer</b>			
	9	169 339 820	304 883 528
Sum varer		169 339 820	304 883 528
<b>Fordringer</b>			
<b>Kundefordringer</b>			
		15 446 796	17 551 157
<b>Andre fordringer</b>			
	11	45 982 655	28 657 137
Sum fordringer		61 429 451	46 208 294
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
	10	50 286 933	125 728 508
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		50 286 933	125 728 508
Sum omløpsmidler		281 056 204	476 820 330
SUM EIENDELER		2 003 445 602	2 222 934 040
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	18,19	3 989 104	3 959 104
Overkurs	18	9 157 493	20 000
Annen innskutt egenkapital	18	162 102 893	66 283 047
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>175 249 490</b>	<b>70 262 151</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	18	9 661 513	139 875 335
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 661 513</b>	<b>139 875 335</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>184 911 003</b>	<b>210 137 486</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	17	25 993 945	31 250 373
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>25 993 945</b>	<b>31 250 373</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,14,15	940 000 000	1 285 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	13	726 964 644	118 451 764
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 666 964 644</b>	<b>1 403 451 764</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 692 958 589</b>	<b>1 434 702 137</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,14,15	34 736 827	419 032 159
Leverandørgjeld		14 969 392	98 208 530
Betalbar skatt	17	8 541 406	1 441 365
Skyldige offentlige avgifter		1 748 972	1 528 060
Annen kortsiktig gjeld	3	65 579 413	57 884 302
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>125 576 010</b>	<b>578 094 416</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 818 534 599</b>	<b>2 012 796 553</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 003 445 602</b>	<b>2 222 934 039</b>



Organisasjonsnr: 955 287 614  
TANDBERG EIENDOM AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	363 655 410	340 604 210
Annen driftsinntekt	2	113 688 926	107 134 646
<b>Sum inntekter</b>		<b>477 344 336</b>	<b>447 738 856</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		252 888 164	193 687 240
Varekostnad		22 739 232	50 175 509
Lønnskostnad	3	26 841 654	26 382 941
Avskrivning	6	15 119 726	13 113 735
Annen driftskostnad	3,4	58 455 640	41 814 012
<b>Sum kostnader</b>		<b>376 044 416</b>	<b>325 173 437</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>101 299 920</b>	<b>122 565 419</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7,8	27 256 002	10 938 286
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	12		
Annen finansinntekt	5	99 892	220 634
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 355 894</b>	<b>11 158 920</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	12		
Annen finanskostnad	5	40 850 310	32 514 918
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>40 850 310</b>	<b>32 514 918</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-13 494 416</b>	<b>-21 355 998</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	17	18 770 980	19 947 566
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>69 034 524</b>	<b>81 261 855</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>69 034 524</b>	<b>81 261 855</b>
Minoritetsinteresser	18	69 034 524	81 261 855



Organisasjonsnr: 955 287 614  
TANDBERG EIENDOM AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	6,15	1 581 686 733	1 493 499 338
Maskiner og anlegg	6	48 707 810	34 732 671
Skip, rigger, fly og lignende	6	25 569 215	25 544 816
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	6	6 468 592	6 381 938
Sum varige driftsmidler		1 662 432 350	1 560 158 763
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap			
Lån til foretak i samme konsern	11		
Investeringer i tilknyttet selskap	8	62 490 254	35 234 251
Investeringer i aksjer og andeler	16	25 536	25 536
Andre fordringer	11	4 620 217	7 536 551
Sum finansielle anleggsmidler		67 136 007	42 796 338
Sum anleggsmidler		1 729 568 357	1 602 955 101
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	9	219 304 230	351 539 309
Sum varer		219 304 230	351 539 309
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		17 966 391	17 998 407
Andre fordringer	11	15 465 952	8 547 987
Sum fordringer		33 432 343	26 546 394
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	52 786 555	129 619 925
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		52 786 555	129 619 925
Sum omløpsmidler		305 523 128	507 705 628
SUM EIENDELER		2 035 091 485	2 110 660 729



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	18,19	3 989 104	3 959 104
Overkurs	18	9 157 493	20 000
Annen innskutt egenkapital	18	162 102 893	66 283 047
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>175 249 490</b>	<b>70 262 151</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	18	50 766 368	134 188 005
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>50 766 368</b>	<b>134 188 005</b>

**Sum egenkapital** 226 015 858 204 450 156

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	17	69 577 074	65 202 671
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>69 577 074</b>	<b>65 202 671</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	13,14,15	1 621 000 000	1 285 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	13	18 088 053	8 622 428
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 639 088 053</b>	<b>1 293 622 428</b>

**Sum langsiktig gjeld** 1 708 665 127 1 358 825 099

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	13,14,15	34 736 827	419 032 159
Leverandørgjeld		15 629 328	99 382 830
Betalbar skatt	17	16 171 411	7 484 880
Skyldige offentlige avgifter		2 737 794	2 548 103
Annen kortsiktig gjeld	3	31 135 140	18 937 502
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>100 410 500</b>	<b>547 385 474</b>

**Sum gjeld** 1 809 075 627 1 906 210 573

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** 2 035 091 485 2 110 660 729



Organisasjonsnr: 955 287 614  
TANDBERG EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

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

Note  
18,19

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	3959104.00	1.00	3959104.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Gudbrand Erik Tandberg, styreleder	1187731.00	30.00%	Ordinære aksjer
Espen Tandberg, styremedlem	1187731.00	30.00%	Ordinære aksjer
Franz Petter Tandberg, daglig leder/styremedlem	1187731.00	30.00%	Ordinære aksjer
Ingunn Tandberg, styremedlem	395911.00	10.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	3959104.00	100.00%	

Note  
3

#### Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	18443285.00	18668074.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2641959.00	2479672.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	307011.00	310209.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	89500.00	61900.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	21481755.00	21519855.00

Note



3

## Ytelser til ledende personer

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	1520769.00		17168.00

#### Note

3

## Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styret	6130280.00		63761.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>6130280.00</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
		6130280.00	63761.00

#### Note

3

## Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	280000.00	
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	581000.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	861000.00	

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note

3

## Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

21.00

#### Note

3

## Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja



## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

## Note

3

### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

#### Tilknyttet selskap/datterselskap

Navn og adresse	Eierandel	Stemmeandel	Egenkapital	Resultat
Tandberg Eiendom	100.00%	100.00%	428731234.00	26600519.00
Portefølje D AS				
Drengsrudbekken	100.00%	100.00%	6771563.00	483626.00
Næringspark AS				
Tandberg Eiendom	100.00%	100.00%	13180327.00	1240363.00
Avdeling Alfheim AS				
Vollen Handelsted AS	100.00%	100.00%	11110539.00	-30942.00
Sykepleierskolen AS	100.00%	100.00%	4021633.00	87395.00
Tandberg Eiendom	100.00%	100.00%	12550946.00	104681.00
Avdeling Elvely				
Heggedal AS				
Tandberg Eiendom	100.00%	100.00%	2186301.00	-148480.00
Avdeling				
Sentrumsgården				
Heggedal AS				
TEAS Energi AS	100.00%	100.00%	11483458.00	415600.00
Heggeodden Næring I	100.00%	100.00%	1415267.00	370393.00
AS				
ASK Interiør AS	100.00%	100.00%	3951947.00	-1296233.00
TEAS Parkering	100.00%	100.00%	33246.00	345124.00
Maud Returns Home AS	100.00%	100.00%	33964971.00	-2125867.00
Tandberg Eiendom	100.00%	100.00%	19704120.00	2713508.00
Avdeling Bellevue				
AS				
Tandberg Eiendom	100.00%	100.00%	17129893.00	416837.00
Avdeling Trafo AS				
Tandberg Eiendom	100.00%	100.00%	13622289.00	526466.00
Avdeling Torvveien				
7 AS				
Tandberg Eiendom	100.00%	100.00%	24297379.00	-282274.00
Avdeling				
Munkesletta 3 AS				
Tandberg Eiendom	100.00%	100.00%	12759907.00	1062395.00
Avdeling Heggedal				
Fabrikk AS				
Tandberg Eiendom	100.00%	100.00%	4780630.00	175411.00
Avdeling				
Bleikerveien 8 AS				
Tandberg Eiendom	100.00%	100.00%	11272221.00	-737132.00
Avdeling Tofte AS				
Vollenveien 184 AS	100.00%	100.00%	5839899.00	-20226.00
Briskebyveien 72 AS	100.00%	100.00%	2701657.00	830724.00
Vibes Gate 12 AS	100.00%	100.00%	301148.00	1236039.00
AS Incognitogate 24	100.00%	100.00%	1543125.00	423038.00
Tandberg Eiendom	100.00%	100.00%	4444056.00	747015.00
Avdeling				
Frognerveien 36 AS				
Tandberg Eiendom	100.00%	100.00%	193785229.00	10048020.00
Avdeling				





Organisasjonsnr: 955 287 614  
TANDBERG EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

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

Note  
18,19

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	3959104.00	1.00	3959104.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Gudbrand Erik Tandberg, styreleder	1187731.00	30.00%	Ordinære aksjer
Espen Tandberg, styremedlem	1187731.00	30.00%	Ordinære aksjer
Franz Petter Tandberg, daglig leder/styremedlem	1187731.00	30.00%	Ordinære aksjer
Ingunn Tandberg, styremedlem	395911.00	10.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	3959104.00	100.00%	

Note  
3

#### Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	23046328.00	22906312.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3297161.00	3045202.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	357234.00	353669.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	140931.00	77758.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	26841654.00	26382941.00

Note



3

## Ytelser til ledende personer

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	1520769.00		17168.00

#### Note

3

## Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styret	6130280.00		63761.00

<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	6130280.00		63761.00

#### Note

3

## Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	676000.00	

<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	928000.00	

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1604000.00	

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note

3

## Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

29.00

#### Note

3

## Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja



**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Note**

3

**Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap**

**Tilknyttet selskap/datterselskap**

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

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

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 Hanstengate 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 2021, 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 2021 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.



Building a better  
working world

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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan 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 regnskapsestimaterne 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 modifierer 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.

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.



Building a better  
working world

Drammen, 20. juni 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Bjørn Baklid  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: LPY3J-3H7C3-7H70E-ZUJ2K-6ZD1Y-433S2

Uavhengig revisors beretning - Tandberg Eiendom AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited



# 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."

## Bjørn Baklid

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-358260

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-20 12:56:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LPY3J-3H7C3-7H70E-ZUJ2K-6ZD1Y-433S2

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



**Tandberg Eiendom AS**

---

## Årsrapport for 2021

### Årsberetning

#### Årsregnskap og konsernregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

### Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: 770TV-ZJ16K-NK65Z-ASG2X-Z6HMO-HKGE



## Tandberg Eiendom AS

### Resultatregnskap

#### Morselskap

2021	2020	Beløp i NOK	Note	Konsern 2021	2020
<b>Driftsinntekter</b>					
342 498 313	320 778 308	Salgsinntekt	2	363 655 410	340 604 210
136 951 313	128 257 814	Annen driftsinntekt	2	113 688 926	107 134 646
<u>479 449 626</u>	<u>449 036 122</u>	Sum driftsinntekter		<u>477 344 336</u>	<u>447 738 856</u>
<b>Driftskostnader</b>					
11 428 142	35 673 205	Varekostnad		22 739 232	50 175 509
252 888 164	193 687 240	Beholdningsendring egentilvirkede varer		252 888 164	193 687 240
21 481 755	21 519 855	Lønnskostnad	3	26 841 654	26 382 941
4 964 997	3 418 742	Avskrivning	6	15 119 726	13 113 735
145 663 170	123 931 629	Annen driftskostnad	3, 4	58 455 640	41 814 011
<u>436 426 228</u>	<u>378 230 671</u>	Sum driftskostnader		<u>376 044 416</u>	<u>325 173 437</u>
<u>43 023 398</u>	<u>70 805 451</u>	Driftsresultat		<u>101 299 920</u>	<u>122 565 420</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>					
31 163 268	21 028 371	Inntekt på investering i datterselskap og tilkn. selskap	7, 8	27 256 002	10 938 286
18 742 619	18 778 600	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	12	-	-
78 824	205 834	Annen finansinntekt	5	99 892	220 634
19 439 071	1 760 000	Nedskrivning av finansielle eiendeler		-	-
1 011 184	336 449	Rentekostnad til foretak i samme konsern	12	-	-
38 520 537	32 257 447	Annen finanskostnad	5	40 850 310	32 514 918
<u>-8 986 081</u>	<u>5 658 909</u>	Netto finansposter		<u>-13 494 415</u>	<u>-21 355 998</u>
<u>34 037 317</u>	<u>76 464 360</u>	Ordinært resultat før skattekostnad		<u>87 805 505</u>	<u>101 209 422</u>
<u>11 794 979</u>	<u>17 232 046</u>	Skattekostnad på ordinært resultat	17	<u>18 770 980</u>	<u>19 947 566</u>
<u>22 242 338</u>	<u>59 232 314</u>	Årsresultat		<u>69 034 524</u>	<u>81 261 855</u>
<b>Fordeling</b>					
		Majoritetsinteresser	18	69 034 524	81 261 855
		Minoritetsinteresser	18	-	-
<b>Overføringer og disponeringer</b>					
150 000 000	-	Tilleggsutbytte	18		
<u>-127 757 662</u>	<u>2 552 164</u>	Overføringer annen egenkapital	18		
<u>22 242 338</u>	<u>2 552 164</u>	Sum			



## Tandberg Eiendom AS

## Balanse pr. 31. desember

## Morselskap

2021	2020	Beløp i NOK	Note	Konsern 2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>					
<i>Varige driftsmidler</i>					
475 690 127	497 249 270	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 15	1 581 686 733	1 493 499 338
-	-	House of Maud	6	25 569 215	25 544 816
-	-	Maskiner og anlegg	6	48 707 810	34 732 671
5 040 284	5 687 311	Driftsløsøre	6	6 468 591	6 381 938
<u>480 730 411</u>	<u>502 936 582</u>	Sum varige driftsmidler		<u>1 662 432 350</u>	<u>1 560 158 763</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
634 635 041	610 050 784	Investering i datterselskap	7	-	-
28 440 000	28 440 000	Investering i tilknyttet selskap	8	62 490 254	35 234 251
15 536	15 536	Investering i aksjer og andeler	16	25 536	25 536
573 948 192	597 273 266	Lån til foretak i samme konsern	11	-	-
4 620 218	7 397 543	Andre fordringer	11	4 620 218	7 536 551
<u>1 241 658 987</u>	<u>1 243 177 128</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>67 136 007</u>	<u>42 796 338</u>
<u>1 722 389 398</u>	<u>1 746 113 710</u>	Sum anleggsmidler		<u>1 729 568 357</u>	<u>1 602 955 101</u>
<b>Omløpsmidler</b>					
<u>169 339 820</u>	<u>304 883 528</u>	Prosjekter i arbeid	9	<u>219 304 230</u>	<u>351 539 309</u>
<i>Fordringer</i>					
15 446 796	17 551 157	Kundefordringer		17 966 391	17 998 407
45 982 655	28 657 136	Andre fordringer	11	15 465 951	8 547 987
<u>61 429 451</u>	<u>46 208 294</u>	Sum fordringer		<u>33 432 343</u>	<u>26 546 394</u>
50 286 933	125 728 508	Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	52 786 555	129 619 925
<u>281 056 204</u>	<u>476 820 329</u>	Sum omløpsmidler		<u>305 523 128</u>	<u>507 705 628</u>
<u>2 003 445 602</u>	<u>2 222 934 039</u>	Sum eiendeler		<u>2 035 091 485</u>	<u>2 110 660 728</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 770TV-ZJ16K-NK65Z-ASGZX-Z6HMO-IHKGE



## Tandberg Eiendom AS

## Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Beløp i NOK		Note	Konsern	
2021	2020				2021	2020
<b>Egenkapital</b>						
<i>Innskutt egenkapital</i>						
3 989 104	3 959 104	Aksjekapital		18, 19	3 989 104	3 959 104
9 157 493	20 000	Overkurs		18	9 157 493	20 000
162 102 893	66 283 047	Annen innskutt egenkapital		18	162 102 893	66 283 047
<u>175 249 490</u>	<u>70 262 151</u>	Sum innskutt egenkapital			<u>175 249 490</u>	<u>70 262 151</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>						
9 661 513	139 875 335	Annen egenkapital		18	50 766 368	134 188 005
<u>9 661 513</u>	<u>139 875 335</u>	Sum opptjent egenkapital			<u>50 766 368</u>	<u>134 188 005</u>
<u>184 911 003</u>	<u>210 137 486</u>	Sum egenkapital			<u>226 015 858</u>	<u>204 450 156</u>
<b>Gjeld</b>						
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>						
25 993 945	31 250 373	Utsatt skatt		17	69 577 074	65 202 671
<u>25 993 945</u>	<u>31 250 373</u>	Sum avsetninger for forpliktelser			<u>69 577 074</u>	<u>65 202 671</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>						
940 000 000	1 285 000 000	Gjeld til kredittinstitusjoner		13, 14, 15	1 621 000 000	1 285 000 000
726 964 644	118 451 764	Øvrig langsiktig gjeld		13	18 088 053	8 622 428
<u>1 666 964 644</u>	<u>1 403 451 764</u>	Annen langsiktig gjeld			<u>1 639 088 053</u>	<u>1 293 622 428</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>						
34 736 827	419 032 159	Gjeld til kredittinstitusjoner		13, 14, 15	34 736 827	419 032 159
14 969 392	98 208 530	Leverandørgjeld			15 629 328	99 382 830
8 541 406	1 441 365	Betalbar skatt		17	16 171 411	7 484 880
1 748 972	1 528 060	Skyldige offentlige avgifter			2 737 794	2 548 103
65 579 413	57 884 301	Annen kortsiktig gjeld		3	31 135 139	18 937 502
<u>125 576 010</u>	<u>578 094 415</u>	Sum kortsiktig gjeld			<u>100 410 500</u>	<u>547 385 473</u>
<u>1 818 534 599</u>	<u>2 012 796 553</u>	Sum gjeld			<u>1 809 075 626</u>	<u>1 906 210 572</u>
<u>2 003 445 602</u>	<u>2 222 934 039</u>	Sum egenkapital og gjeld			<u>2 035 091 484</u>	<u>2 110 660 729</u>

31. desember 2021

Asker, 14. juni 2022

---

Gudbrand Erik Tandberg  
styrets leder

---

Ingunn Nordahl Tandberg  
styremedlem

---

Espen Tandberg  
styremedlem

---

Franz Petter Tandberg  
styremedlem / daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: 770TV-ZJ16K-NK65Z-ASG2X-Z6HMO-HKGE



## Tandberg Eiendom AS

## Kontantstrømoppstilling

Morselskap		Beløp i NOK		Konsern	
2021	2020			2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>					
34 037 317	76 464 360	Resultat før skattekostnad		87 805 505	101 209 422
-1 441 365	-	Periodens betalte skatt		-7 484 880	-
-31 163 268	-21 028 371	Inntekt på investering i datterselskap og resultatandel etter egenkapitalmetoden		-27 256 002	-10 938 286
4 964 997	3 418 742	Ordinære av- og nedskrivninger		15 119 726	13 113 734
-1 293 536	-	Gevinst/tap ved salg av varige driftsmidler		-869 072	-
2 573 889	-131 389 998	Endring i prosjekter i arbeid, kundefordringer og leverandørgjeld		-3 321 448	-136 401 149
9 870 582	-3 811 822	Endring i andre tidsavgrensninger		10 195 262	2 232 108
<b>17 548 617</b>	<b>-76 347 090</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>74 189 090</b>	<b>-30 784 171</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>					
1 293 536	-	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		1 293 536	-
-27 646 054	-14 437 328	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-65 993 039	-54 619 632
-	-15 000	Utbetalinger ved kjøp av aksjer		-	-15 000
689 122 540	-42 881 239	Inn-/utbetalinger av utlån		-	-12 741 858
<b>662 770 022</b>	<b>-57 333 566</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-64 699 503</b>	<b>-67 376 489</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>					
320 000 000	-	Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld		1 010 465 625	-
-665 000 000	-	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-665 000 000	-
-384 295 332	248 567 685	Netto endring kassekreditt		-384 295 332	248 567 685
21 028 371	32 994 308	Inn-/utbetalinger av konsernbidrag		-	-
-47 493 252	-25 000 000	Utbetaling av utbytte		-47 493 250	-25 000 000
<b>-755 760 213</b>	<b>256 561 993</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-86 322 957</b>	<b>223 567 685</b>
-75 441 575	122 881 337	Netto endring i likvider i året		-76 833 370	125 407 024
125 728 508	2 847 171	Kontanter og bankinnskudd pr. 01.01.		129 619 925	4 212 901
<b>50 286 933</b>	<b>125 728 508</b>	<b>Kontanter og bankinnskudd pr. 31.12.</b>		<b>52 786 555</b>	<b>129 619 925</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 770TV-ZJ16K-NK65Z-ASGZX-Z6HMO-HKGE



## Tandberg Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Fusjon, fisjon og sammenligningstall*

Med regnskapsmessig virkning 01.01.2021 ble 6 eiendommer i Tandberg Eiendom AS utfisjonert til henholdsvis Tandberg Eiendom Avd. Niels Juelsgt. 37 AS, Tandberg Eiendom Avd. Skovveien 11 AS, Tandberg Eiendom Avd. Briskebyveien 30 AS, Tandberg Eiendom Avd. Frognerseteren AS, Tandberg Eiendom Avd. Sporten AS og Tandberg Eiendom Avd. Lille Frogner Alle AS med vederlag i morselskapet TEAS Midlertidig AS. TEAS Midlertidig AS er senere fusjonert med Tandberg Eiendom 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 spesifisering av selskapene i konsernet se note 7.

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 2021

#### *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 anskaffelseskostnad 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.

#### *Kontantstrømoppstilling*

Kontantstrømoppstillingen 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 2021

#### Note 2 - Driftsinntekter

Morselskap			Konsern		
2021	2020	Salgsinntekt	2021	2020	
12 881 291	13 099 424	Inntekt ved utfakturering felleskostnader	12 881 291	13 099 424	
329 617 021	307 678 884	Salg av leiligheter	350 774 119	327 504 786	
<u>342 498 313</u>	<u>320 778 308</u>	Sum	<u>363 655 410</u>	<u>340 604 210</u>	
<i>Annen driftsinntekt</i>					
135 657 777	128 257 814	Huseieinntekt	112 395 390	107 134 646	
1 293 536	-	Andre driftsinntekter	1 293 536	-	
<u>136 951 313</u>	<u>128 257 814</u>	Sum	<u>113 688 926</u>	<u>107 134 646</u>	
<i>Geografisk fordeling</i>					
479 449 626	449 036 122	Norge	477 344 336	447 738 856	
<u>479 449 626</u>	<u>449 036 122</u>	Sum	<u>477 344 336</u>	<u>447 738 856</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		
2021	2020	Lønnskostnader	2021	2020	
18 443 285	18 668 074	Lønn	23 046 328	22 906 312	
2 641 959	2 479 672	Arbeidsgiveravgift	3 297 161	3 045 202	
307 011	310 209	Pensjonskostnader	357 234	353 669	
89 500	61 900	Andre lønnsrelaterte ytelser	140 931	77 758	
<u>21 481 755</u>	<u>21 519 855</u>	Sum	<u>26 841 654</u>	<u>26 382 941</u>	

Antall sysselsatte årsverk i regnskapsåret er 21 i morselskapet og 29 i konsernet.

#### Ytelser til ledende personer

Daglig leder i morselskapet og konsernet har mottatt lønn med kr 1 520 769 og kr 17 168 i andre ytelser. Det er ikke utbetalt styrehonorar i regnskapsperioden. Styret i morselskapet og konsernet har samlet mottatt lønn med kr 6 130 280 og kr 63 761 i andre ytelser.

Selskapet har netto gjeld til aksjonærene på kr 11 725 403 pr. 31.12.2021.

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
2021 Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2021
280 000 Lovpålagt revisjon	676 000
581 000 Andre tjenester	928 000

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## Tandberg Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 4 - Andre driftskostnader

##### Morselskap

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

2021	2020	Andre driftskostnader
10 085 341	7 498 244	Reparasjon og vedlikehold
96 839 271	90 676 804	Husleiekostnader
24 253 215	17 692 232	Lys, varme, renhold, felleskostnader
14 485 343	8 064 350	Andre driftskostnader
<u>145 663 170</u>	<u>123 931 630</u>	Sum

#### Note 5 - Finansinntekter og finanskostnader

##### Morselskap

2021	2020	Annen finansinntekt
77 434	191 203	Annen renteinntekt
1 390	14 631	Annen finansinntekt
<u>78 824</u>	<u>205 834</u>	Sum

		Annen finanskostnad
37 969 544	32 172 108	Rentekostnader
550 993	85 339	Annen finanskostnad
<u>38 520 537</u>	<u>32 257 447</u>	Sum

##### Konsern

2021	2020
79 891	191 699
<u>20 001</u>	<u>28 935</u>
<u>99 892</u>	<u>220 634</u>

40 137 394	32 172 467
<u>712 916</u>	<u>342 451</u>
<u>40 850 310</u>	<u>32 514 918</u>

#### Note 6 - Varige driftsmidler

##### Morselskap

Varige driftsmidler	Tomter,	Driftsløsøre,	Transport-	Kunst	Sum
	bygninger og annen fast eiendom				
Anskaffelseskost 01.01.	509 016 536	10 296 784	5 361 397	2 274 890	526 949 607
Tilgang	78 838 528	642 567	-	264 304	79 745 399
Avgang fisjon	-96 013 390	-	-	-	-96 013 390
Avgang	-424 464	-10 300	-	-	-434 764
Anskaffelseskost 31.12.	491 417 210	10 929 051	5 361 397	2 539 194	510 246 852
Akk.avskrivning 31.12.	15 727 083	9 146 246	4 643 112	-	29 516 441
Balanseført verdi 31.12.	475 690 127	1 782 805	718 285	2 539 194	480 730 411

Årets avskrivninger 3 813 848 690 027 461 122 - 4 964 997

Avskrivningsplan Økonomisk levetid Lineær 50-100 år Lineær 4-15 år Lineær 4-10 år Avskrives ikke

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



## Tandberg Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Konsern

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre	Transport- midler	House of M aud
<b>Varige driftsmidler</b>				
Anskaffelseskost 01.01.	1 658 221 724	10 361 193	5 361 397	25 846 972
Tilgang	116 092 129	943 933	0	330 957
Reklassifisering	-14 327 462			
Avganger	-424 464	-10 300	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	1 759 561 927	11 294 826	5 361 397	26 177 929
Akk. avskrivning 31.12.	177 875 194	8 158 761	4 699 112	608 714
Balanseført verdi 31.12.	1 581 686 733	3 136 065	662 285	25 569 215
Årets avskrivninger	13 006 843	768 123	489 122	306 558
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær
Økonomisk levetid	50 år	4-15 år	4-10 år	7 år

	Maskiner og anlegg	Kunst	Sum
<b>Varige driftsmidler forts.</b>			
Anskaffelseskost 01.01.	43 081 855	2 405 937	1 745 279 078
Tilgang	196 757	264 304	117 828 080
Reklassifisering	14 327 462		0
Avganger	0	0	-434 764
Anskaffelseskost 31.12.	57 606 074	2 670 241	1 862 672 394
Akk. avskrivning 31.12.	8 898 264	-	200 240 045
Balanseført verdi 31.12.	48 707 810	2 670 241	1 662 432 350
Årets avskrivninger	549 079	-	15 119 726

Kunst avskrives ikke.

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. 31.12.2021 kr 65 830 868. Tilsvarende utsatt skatteeffekt er pr. 31.12.2021 kr 14 613 250.



## Tandberg Eiendom AS

## Noter til regnskapet for 2021

## Note 7 - Datterselskap

	Eier-/ stemme-		Egenkapital pr.		Bokført verdi
	andel	Resultat 2021	31.12.	pr. 31.12.	
<b>Direkte eie</b>					
Tandberg Eiendom Portefølje D AS	100 %	26 600 519	428 731 234	425 175 572	
Drengsrudbekken Næringspark AS	100 %	483 626	6 771 563	4 895 896	
Tandberg Eiendom Avdeling Alfheim AS	100 %	1 240 363	13 180 327	9 613 800	
Vollen Handelsted AS	100 %	-30 942	11 110 539	13 972 499	
Sykepleierskolen AS	100 %	87 395	4 021 633	4 021 463	
Tandberg Eiendom Avdeling Elvely Heggedal AS	100 %	104 681	12 550 946	12 618 307	
Tandberg Eiendom Avdeling Sentrumsgården Heggedal AS	100 %	-148 480	2 186 301	9 966 746	
TEAS Energi AS	100 %	415 600	11 483 458	13 608 825	
Heggeodden Næring I AS	100 %	370 393	1 415 267	493 655	
ASK Interiør AS	100 %	-1 296 233	3 951 947	3 951 948	
TEAS Parkering AS	100 %	345 124	33 246	34 222	
Maud Returns Home AS	100 %	-2 125 867	33 964 971	33 964 971	
Tandberg Eiendom Avdeling Bellevue AS	100 %	2 713 508	19 704 120	16 599 761	
Tandberg Eiendom Avdeling Trafo AS	100 %	416 837	17 129 893	16 762 950	
Tandberg Eiendom Avdeling Torvveien 7 AS	100 %	526 466	13 622 289	12 511 786	
Tandberg Eiendom Avdeling Munkesletta 3 AS	100 %	-282 274	24 297 379	27 190 500	
Tandberg Eiendom Avdeling Heggedal Fabrikker AS	100 %	1 062 395	12 759 907	10 870 172	
Tandberg Eiendom Avdeling Bleikerveien 8 AS	100 %	175 411	4 780 630	3 880 006	
Tandberg Eiendom Avdeling Tofte AS	100 %	-737 132	11 272 221	14 501 963	
Sum bokført verdi i morselskapet					634 635 042

	Eier-/ stemme-		Egenkapital pr.		
	andel	Resultat 2021	31.12.		
<b>Indirekte eie</b>					
Vollenveien 184 AS	100 %	-20 226	5 839 899		
Briskebyveien 72 AS	100 %	830 724	2 701 657		
Vibes Gate 12 AS	100 %	1 236 039	301 148		
AS Incognitogate 24	100 %	423 038	1 543 125		
Tandberg Eiendom Avdeling Frognerveien 36 AS	100 %	747 015	4 444 056		
Tandberg Eiendom Avdeling Agrokvarlet AS	100 %	10 048 020	193 785 229		
Tandberg Eiendom Avdeling Strøket 5, 7 og 9 AS	100 %	5 612 481	28 451 453		
Tandberg Eiendom Avdeling Strøket 1 og 3 AS	100 %	1 948 410	22 785 828		
Tandberg Eiendom Avdeling Torvveien 1 AS	100 %	2 282 723	61 623 167		
Tandberg Eiendom Avdeling Hafsfjordgate 11 AS	100 %	1 113 521	42 463 944		
Tandberg Eiendom Avd. Niels Juelstg. 37 AS	100 %	1 641 814	3 212 166		
Tandberg Eiendom Avd. Skovveien 11 AS	100 %	425 877	701 044		
Tandberg Eiendom Avd. Briskebyveien 30 AS	100 %	791 854	1 425 982		
Tandberg Eiendom Avd. Frognerseteren AS	100 %	1 198 391	15 654 559		
Tandberg Eiendom Avd. Sporten AS	100 %	343 248	3 059 598		
Tandberg Eiendom Avd. Lille Frogner Alle AS	100 %	-79 285	1 000 845		

Selskapene har kontorer i Oslo og Asker.



## Tandberg Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 8 - 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
<i>Merverdianalyse</i>	
Balanseført egenkapitalandel på kjøpstidspunktet	3 068 458
Merverdi eiendom	25 371 542
Anskaffelseskost	28 440 000

##### Beregning av årets resultatandel

Andel årets resultat	37 912 050
Avskrivning merverdi	-507 431
Realisering av merverdi	-10 148 617
Årets resultatandel	27 256 002

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

Inngående balanse 01.01.	35 234 251
Årets resultatandel	27 256 002
Utgående balanse 31.12.	62 490 254

Uavskrevet merverdi pr. 31.12.	9 593 787
Økonomisk levetid	50 år

#### Note 9 - Prosjekter i arbeid

##### Morselskap

2021	2020	
169 166 428	304 710 136	Prosjekter i arbeid
173 392	173 392	Handelsvarer
169 339 820	304 883 528	Sum

##### Konsern

2021	2020
213 023 836	345 776 697
6 280 394	5 762 612
219 304 230	351 539 308

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 10 - Bankinnskudd

##### Morselskap

2021	2020	
946 708	798 817	Bundne skattetrekksmidler

##### Konsern

2021	2020
1 095 943	972 344

Mor og konsern har inngått to kassekredittavtaler. Netto trekk pr. årsslutt var kr 34 736 827 med en trekkramme på kr 65 000 000. Kassekreditten er presentert under kortsiktig gjeld ved netto trekk.



## Tandberg Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 11 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Morselskap			Konsern	
2021	2020	Fordringer	2021	2020
573 948 192	597 273 266	Lån til foretak i samme konsern	-	-
31 163 268	21 028 371	Andre kortsiktige fordringer	-	-
<u>605 111 460</u>	<u>618 301 637</u>	Sum	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Gjeld</i>				
708 876 591	109 829 336	Øvrig langsiktig gjeld	-	-
38 681 824	41 480 022	Annen kortsiktig gjeld	-	-
<u>747 558 415</u>	<u>109 829 336</u>	Sum	<u>-</u>	<u>-</u>

#### Note 12 - 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			Konsern	
2021	2020	Kjøpstransaksjoner	2021	2020
118 267 241	109 310 287	Datterselskaper - leie av lokaler	-	-
<u>118 267 241</u>	<u>109 310 287</u>	Sum	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Renteinntekter</i>				
18 742 619	18 778 600	Datterselskaper	-	-
<u>18 742 619</u>	<u>18 778 600</u>	Sum	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Rentekostnader</i>				
1 011 184	336 449	Datterselskaper	-	-
<u>1 011 184</u>	<u>336 449</u>	Sum	<u>-</u>	<u>-</u>

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

#### Note 13 - Fordringer og gjeld

Morselskap			Konsern	
2021	2020	Fordringer med forfall senere enn ett år	2021	2020
573 948 192	597 273 266	Lån til foretak i samme konsern	-	-
4 620 218	7 397 543	Andre fordringer	4 620 218	7 397 543
<u>578 568 410</u>	<u>604 670 809</u>	Sum	<u>4 620 218</u>	<u>7 397 543</u>
<i>Gjeld med forfall senere enn fem år</i>				
940 000 000	1 285 000 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	1 621 000 000	1 285 000 000
18 088 053	8 622 428	Gjeld til aksjonær	18 088 053	8 622 428
708 876 591	109 829 336	Gjeld konsernselskap	-	-
<u>1 666 964 644</u>	<u>1 403 451 764</u>	Sum	<u>1 639 088 053</u>	<u>1 293 622 428</u>



## Tandberg Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 14 - Pant og garantier

Morselskap			Konsern		
2021	2020	Pantesikret gjeld	2021	2020	
940 000 000	1 285 000 000	Gjeld til kredittinstitusjoner - langsiktig	1 621 000 000	1 285 000 000	
34 736 827	419 032 159	Gjeld til kredittinstitusjoner - kassekreditt	34 736 827	419 032 159	
<u>974 736 827</u>	<u>1 704 032 159</u>	Sum pantesikret gjeld	<u>1 655 736 827</u>	<u>1 704 032 159</u>	
<i>Skret i panteobjekt med følgende bokførte verdier:</i>					
453 827 594	475 386 737	Faste eiendommer	1 559 824 200	1 471 636 804	
-	-	Prosjekter i arbeid/varer	208 930 838	341 165 917	
28 440 000	28 440 000	Aksjer i tilknyttet selskap	62 490 254	35 234 251	
<u>482 267 594</u>	<u>503 826 737</u>	Sum	<u>1 831 245 292</u>	<u>1 848 036 973</u>	

#### Note 15 - Risiko

##### Konsern

##### Markedsrisiko

Konsernet besitter en differensiert eiendomsmasse, hovedsakelig i Asker kommune og på Oslo Vest kant. Eiendommene leies ut til følgende formål: bolig, kontor, handel, bespising, 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

Netto årlige leieinntekter i inneværende år og fremover ligger i størrelsesorden 2,5 : 1 versus antatt langsiktig årlig rente (basert på SSB's og Norges Bank prognoser) på konsernets gjeld. Konsernets gjeld har en lang nedkvalitetsprofil og løpetiden på lånene er 2 – 20 år. 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 lav til tross for den krevende perioden vi har vært inne i med Covid-19. Selskapet ønsker til enhver tid å ha likvide midler minimum på 10 % av rentebærende gjeld og det i form av kontanter og ubepantede lett omsettelig eiendom.

Konsernets substansverdier er vesentlig høyere enn den regnskapsmessige bokførte egenkapitalen viser. Bl.a. er markedsverdi ved salg av bolig fremfor utleie betydelig. Likeledes oppsiden ved utbyggbare, regulerte tomter. LTV (loan to value) basert på en markeds-verdijustert egenkapital er internt vurdert pt til å ligge mellom 40 og 45 %.

##### 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 på ca 45% av den rentebærende gjelden til kredittinstitusjoner til 2029.

Konsernet har per 31.12.2021 en rentebærende gjeld til finansinstitusjoner på kr 1 655 736 827,-.

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

#### Note 16 - Aksjer i andre selskaper

Morselskap			Konsern		
Bokført verdi	Kostpris		Bokført verdi	Kostpris	
-	-	Øvrige aksjer, uspesifisert	25 000	25 000	
15 536	15 536	Aksjer i handelsportefølje	536	536	
<u>15 536</u>	<u>15 536</u>	Sum bokført verdi	<u>25 536</u>	<u>25 536</u>	

Markedsverdi av aksjene tilsvarer bokført verdi.



## Tandberg Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

#### Note 17 - Skatt

Morselskap			Konsern		
2021	2020	Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020	
17 051 407	1 441 364	Betalbar skatt på årets resultat	16 171 411	7 484 879	
-5 256 428	6 664 081	Endring i utsatt skatt	4 374 402	12 461 693	
-	-	- herav ført direkte i balansen	-1 774 833	-	
-	9 125 607	Skatteeffekt av konsernbidrag	-	-	
-	994	For mye/lite avsatt tidligere år	-	994	
<u>11 794 979</u>	<u>17 232 046</u>	Årets totale skattekostnad	<u>18 770 980</u>	<u>19 947 566</u>	
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>					
34 037 317	76 464 360	Ordinært resultat før skattekostnad			
137 155	98 584	Permanente forskjeller			
19 439 071	1 760 000	Nedskrivning på aksjer og andre verdipapirer kostnadsført i året			
-	-4 894 243	Begrensning rentefradrag			
-31 163 268	-21 028 371	Resultatført konsernbidrag			
<u>23 892 853</u>	<u>-24 532 401</u>	Endring i midlertidige forskjeller			
46 343 128	27 867 929	Sum			
31 163 268	21 028 371	Mottatt konsernbidrag			
-38 681 824	-41 480 022	Ytet konsernbidrag			
-	-864 625	Benyttet underskudd til fremføring			
<u>38 824 572</u>	<u>6 551 653</u>	Årets skattegrunnlag			
8 541 406	1 441 364	Betalbar skatt (22 %)	16 171 411	7 484 879	
<u>8 541 406</u>	<u>1 441 364</u>	Betalbar skatt i balansen	<u>16 171 411</u>	<u>7 484 879</u>	
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>					
45 902 271	57 688 482	Driftsmidler inkl. goodwill	360 733 819	339 170 247	
62 014 466	62 014 466	Fordringer etter fordringsmetoden	-	-	
7 415 368	18 663 813	Varer	8 483 880	19 732 325	
-1 999 841	-1 483 849	Fordringer	-2 059 841	-1 503 849	
<u>4 822 033</u>	<u>5 164 238</u>	Gevinst- og tapskonto	<u>4 668 520</u>	<u>5 164 238</u>	
118 154 297	142 047 150	Sum	371 826 378	362 562 961	
-	-	Avskåret rentefradrag til fremføring	-	-10 318 159	
<u>118 154 297</u>	<u>142 047 150</u>	Netto midlertidig forskjeller pr. 31.12.	<u>371 826 378</u>	<u>352 244 802</u>	
25 993 945	31 250 373	Utsatt skatt	69 577 074	65 202 672	
22,00 %	22,00 %	Utsatt skatt i prosent*	18,71 %	18,51 %	

\* 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 2021

## Note 18 - Egenkapital

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	3 959 104	20 000	66 283 047	139 875 335	210 137 486
Årsresultat	-	-	-	22 242 338	22 242 338
Fisjon	-399 078	-2 016	-6 681 332	-2 456 159	-9 538 585
Fusjon	429 078	9 139 509	-5 570	-	9 563 017
Vedtatt, ikke-registrert kapitalforhøyelse	-	-	102 506 748	-	102 506 748
Tilleggsutbytte	-	-	-	-150 000 000	-150 000 000
Egenkapital 31.12.	3 989 104	9 157 493	162 102 893	9 661 513	184 911 003

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	3 959 104	20 000	66 283 047	134 188 005	204 450 156
Årsresultat	-	-	-	69 034 524	69 034 524
Vedtatt, ikke-registrert kapitalforhøyelse	-	-	102 506 748	-	102 506 748
Endring ved fisjon og fusjon	30 000	9 137 493	-6 686 902	-2 456 161	24 430
Tilleggsutbytte	-	-	-	-150 000 000	-150 000 000
Egenkapital 31.12.	3 989 104	9 157 493	162 102 893	50 766 368	226 015 858

## Note 19 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

## Morselskap

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 959 104	1,01	3 989 104

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.:

	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Gudbrand Erik Tandberg, styreleder	1 187 731	30,0 %	30,0 %
Espen Tandberg, styremedlem	1 187 731	30,0 %	30,0 %
Franz Petter Tandberg, daglig leder/ styremedlem	1 187 731	30,0 %	30,0 %
Ingunn Tandberg, styremedlem	395 911	10,0 %	10,0 %
Sum	3 959 104	10,0 %	10,0 %



# 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

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1172815

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-06-16 08:20:00 UTC



## Franz Petter Tandberg

Styremedlem/daglig leder

Serienummer: 9578-5994-4-4091352

IP: 88.89.xxx.xxx

2022-06-17 08:19:19 UTC



## Espen Tandberg

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1321375

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-06-17 09:56:57 UTC



## Ingunn Nordahl Tandberg

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-2962263

IP: 77.40.xxx.xxx

2022-06-20 08:10:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 770TV-ZJ16K-NK65Z-ASG2X-Z6HMO-HKGE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## Tandberg Eiendom AS

### Årsberetning 2021

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.

#### *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. I forbindelse med Covid-19 som også i 2021 førte til unntakstilstand for store deler av samfunnet, har vi også i år sett oss nødt til å gi betalingsutsettelse og redusert leie til enkelte leietakere. Dette påvirket selskapets likviditet i liten grad. Salg av leiligheter i prosjektet Heggedal Torg har gått bra og 48 leiligheter ble overtatt av kjøpere i løpet av 2021. 18 av 117 leiligheter var pr. 31.12.21 ikke solgt.

#### *Arbeidsmiljø*

Styret vurderer arbeidsmiljøet til å være godt. Det har vært moderat med sykefravær i bedriften i 2021. Det har vært noe fravær i forbindelse med utbruddet av Covid-19 og de restriksjoner som ble lagt av regjeringen. Noen ansatte har hatt karantene, mens noen har måttet være hjemme med barn som ikke har kunnet gå på skole/barnehage. I tillegg har vi fulgt anbefaling om utbredt bruk av hjemmekontor. 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*

Netto årlige leieinntekter i inneværende år og fremover ligger i størrelsesorden 2,5 : 1 versus antatt langsiktig årlig rente (basert på SSB's og Norges Bank prognoser) på konsernets gjeld. Konsernets gjeld har en lang nedkviseringsprofil og løpetiden på lånene er 2 – 20 år. 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 lav til tross for den krevende perioden vi har vært inne i med Covid-19. Selskapet ønsker til enhver tid å ha likvide midler minimum på 10 % av rentebærende gjeld og det i form av kontanter og ubepantede lett omsettelig eiendom.

Konsernets substansverdier er vesentlig høyere enn den regnskapsmessige bokførte egenkapitalen viser.

Bl.a. er markedsverdi ved salg av bolig fremfor utleie betydelig. Likeledes oppsiden ved utbyggbare, regulerte tomter. LTV (loan to value) basert på en markeds-verdijustert egenkapital er internt vurdert pt til å ligge mellom 40 og 45 %.

##### *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 på ca 45% av den rentebærende gjelden til kredittinstitusjoner til 2029.

Konsernet har per 31.12.2021 en rentebærende gjeld til finansinstitusjoner på kr 1 655 736 827,-.

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



## *Ansvarsforsikring*

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

## *Konsernregnskapet*

Årsregnskapet for morselskapet for 2021 viser et overskudd på kr. 22 242 338,-. Konsernregnskapet for 2021 viser et overskudd på kr. 69 034 524,-.

Etter styrets oppfatning har konsernets drift gått som forventet i 2021. Likviditetssituasjonen har vært stabil.

Utbyggingen av Heggedal Sentrum fortsatte i 2021 og Heggedal Torg 1 og 2 ble langt på vei ferdigstilt i foregående år. De fleste næringslokalene er tatt i bruk. Bl.a. er Innbyggertorget til Asker Kommune med både bibliotek, cafe og scene blitt et flott samlingspunkt med mye aktivitet. Kiwi har startet stor ny butikk i U1 på Heggedal Torg, ikke langt fra tidligere lokaler i Sentrumsgården.

På slutten av 2021 nærmet også «Irene 2» seg slutfasen, med kontorlokaler i 1. etg og 4 leiligheter i etasjene over. Bygget ble tatt i bruk på starten av 2022 hvor Tandberg Eiendom AS har sitt kontor for drift i Heggedal og utleievirksomhet mv.

Ombygging og rehabilitering av Sentrumsgården startes nå i 2 halvdel 2022. Flere av leietakere i bygget har blitt eller skal bli flyttet til nye lokaler på Heggedal Torg. I Sentrumsgården skal det bli 25 leiligheter over 3 etasjer og handel og servicelokaler i 2 etasjer på gateplan og i U1.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte årsregnskap og konsernregnskap et rettviseende bilde av selskapets og konsernets stilling 31.12.2021 og resultat for 2021.

## *Likestilling*

Styret har ikke funnet det nødvendig å sette inn tiltak vedrørende likestilling. Styret består i dag av tre menn og en kvinne.

## *Ytre miljø*

Selskapet forurensar ikke det ytre miljø.

## *Forsknings og utviklingsaktiviteter*

Konsernet har ingen forsknings eller utviklingsaktiviteter.

Oslo 14. juni 2022

Franz Tandberg  
Daglig leder / Styremedlem

Gudbrand Erik Tandberg  
Styrets leder

Espen Tandberg  
Styremedlem

Ingunn Tandberg  
Styremedlem



# 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

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1172815

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-06-16 08:20:00 UTC



## Franz Petter Tandberg

Styremedlem/daglig leder

Serienummer: 9578-5994-4-4091352

IP: 88.89.xxx.xxx

2022-06-17 08:19:19 UTC



## Espen Tandberg

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1321375

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-06-17 09:56:57 UTC



## Ingunn Nordahl Tandberg

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-2962263

IP: 77.40.xxx.xxx

2022-06-20 08:10:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CGW7A-QK807-EHHPI-D3BQP-P3NLF-Y8XUY

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>