



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øivind Dahl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

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, 04.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Gevinst v/salg av eiendom		107 681 991	102 384 251
Annen driftsinntekt	1	13 659 939	10 117 370
Sum inntekter		121 341 930	112 501 621
Kostnader			
Annen driftskostnad		14 354 701	10 913 889
Sum kostnader		14 354 701	10 913 889
Driftsresultat		106 987 229	101 587 732
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer		59 973 539	35 565 470
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		25 802 707	22 165 585
Annen renteinntekt		800 521	27 983
Annen finansinntekt		103	132 150
Sum finansinntekter		86 576 870	57 891 188
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 479 562	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		7 174 120	13 739 435
Annen rentekostnad		44 813 837	19 339 430
Annen finanskostnad		166 617	2 268 064
Sum finanskostnader		53 634 136	35 346 929
Netto finans		32 942 734	22 544 259
Ordinært resultat før skattekostnad		139 929 963	124 131 991
Skattekostnad på ordinært resultat	5	7 432 379	3 916 444
Ordinært resultat etter skattekostnad		132 497 584	120 215 547
Årsresultat		132 497 584	120 215 547
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		6 808 082	8 814 412
Overføringer til/fra annen egenkapital		125 689 501	111 401 136



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		132 497 583	120 215 548



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	1 014 793 486	832 757 522
Lån til foretak i samme konsern	7	717 679 615	715 168 277
Andre fordringer	6	0	10 156
Sum finansielle anleggsmidler		1 732 473 101	1 547 935 955
Sum anleggsmidler		1 732 473 101	1 547 935 955
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		34 137 183	75 453 347
Konsernfordringer	7	105 865 283	40 152 420
Sum fordringer		140 002 466	115 605 767
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		58 884 758	98 559 588
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		58 884 758	98 559 588
Sum omløpsmidler		198 887 224	214 165 355
SUM EIENDELER		1 931 360 325	1 762 101 310
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8, 9	2 847 600	2 847 600
Overkurs	8	153 653 034	153 653 034
Annen innskutt egenkapital	8	27 333 482	27 333 482



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		183 834 116	183 834 116
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	416 648 522	290 959 020
Sum opptjent egenkapital		416 648 522	290 959 020
Sum egenkapital		600 482 638	474 793 136
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 136 531 006	933 369 130
Langsiktig konserngjeld	7	142 662 851	337 698 984
Sum annen langsiktig gjeld		1 279 193 857	1 271 068 114
Sum langsiktig gjeld		1 279 193 857	1 271 068 114
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		431 679	98 851
Betalbar skatt	5	5 431 274	0
Kortsiktig konserngjeld	7	39 320 209	14 675 437
Annen kortsiktig gjeld		6 500 668	1 465 773
Sum kortsiktig gjeld		51 683 830	16 240 061
Sum gjeld		1 330 877 687	1 287 308 175
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 931 360 325	1 762 101 311



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Gevinst v/salg av eiendom		108 033 705	123 040 776
Leieinntekter		155 723 116	127 823 679
Annen driftsinntekt	1	336 986	298 528
Sum inntekter		264 093 807	251 162 983
Kostnader			
Orinære avskrivninger	3	54 909 486	46 116 462
Annen driftskostnad	1, 4	38 608 834	33 966 288
Sum kostnader		93 518 320	80 082 750
Driftsresultat		170 575 487	171 080 233
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		951 041	47 767
Annen finansinntekt		256 807	194 970
Sum finansinntekter		1 207 848	242 737
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 263 447	10 189 195
Annen rentekostnad		51 964 495	19 562 011
Annen finanskostnad		267 918	4 969 564
Sum finanskostnader		54 495 860	34 720 770
Netto finans		-53 288 012	-34 478 033
Ordinært resultat før skattekostnad		117 287 475	136 602 200
Skattekostnad på ordinært resultat	5	3 438 885	4 444 790
Ordinært resultat etter skattekostnad		113 848 590	132 157 410
Årsresultat		113 848 590	132 157 410



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	1 833 775 767	1 691 119 870
Sum varige driftsmidler		1 833 775 767	1 691 119 870
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	86 072 781	0
Andre fordringer	6	2 939 362	2 457 217
Sum finansielle anleggsmidler		89 012 143	2 457 217
Sum anleggsmidler		1 922 787 910	1 693 577 087
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	7 868 310	9 068 132
Andre fordringer		36 103 118	77 244 917
Konsernfordringer	7	11 846	1 449 146
Sum fordringer		43 983 274	87 762 195
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		88 624 467	112 533 154
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		88 624 467	112 533 154
Sum omløpsmidler		132 607 741	200 295 349
SUM EIENDELER		2 055 395 651	1 893 872 436

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8, 9	2 847 600	2 847 600
Overkurs	8	153 653 034	153 653 034
Annen innskutt egenkapital	8	27 333 482	27 333 482
Sum innskutt egenkapital		183 834 116	183 834 116
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	371 339 931	264 382 637
Sum opptjent egenkapital		371 339 931	264 382 637
Sum egenkapital		555 174 047	448 216 753
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	80 933 066	65 802 795
Sum avsetninger for forpliktelser		80 933 066	65 802 795
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 312 281 004	1 115 285 796
Langsiktig konserngjeld	7	2 000 000	211 825 473
Øvrig langsiktig gjeld		0	18 150 153
Sum annen langsiktig gjeld		1 314 281 004	1 345 261 422
Sum langsiktig gjeld		1 395 214 070	1 411 064 217
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 656 057	5 879 345
Betalbar skatt	5	5 431 274	282 050
Kortsiktig konserngjeld	7	65 922 376	22 277 224
Annen kortsiktig gjeld		29 997 827	6 052 847
Sum kortsiktig gjeld		105 007 534	34 491 466
Sum gjeld		1 500 221 604	1 445 555 683
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 055 395 651	1 893 772 436



Årsberetning 2022

Tellus Eiendom Invest AS

Adresse: Oslo gate 15, 0192 OSLO

Org.nr: 916 120 559 MVA

Virksomhetens art

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

Konsernet har ila 2022 eid selskapene/ eiendommene Ullernchausseen 68b/71 AS, Hovinveien 43 AS (solgt 21.12.2022), Gasolin Oslo AS (Solgt 30.06.2022), Grorudveien 63 AS (solgt i 2023), Trondheimsveien 5 Eiendom AS (solgt i 2023), Gran Handelpark AS, Vestvang Næring AS (solgt 21.04.2022), Hagan Næringseiendom AS (solgt 21.04.2022), Sinsen Torg Næring AS (solgt 21.04.2022), Sinsen Batterier ANS (solgt 21.04.2022), Bysenter Eiker AS, Eiker Kjøpesenter Utvikling AS, Eiker Business Park AS, Kongsvinger Butikkeiendom AS, Krokstad Eiendom AS, Horten Handelpark AS, Morenen Handelpark AS, Morenen Eiendom II AS og Olrud Handelpark AS (kjøpt 31.03.2022) og Ovi Eiendom AS (kjøpt 31.03.2022).

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

Rettsvisende oversikt

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

Redegjørelse for foretakets utsikter

Selskapet eier en portefølje av eiendommer som består av ca 15 næringseiendommer. Næringseiendommene ligger i all hovedsak på østlandsområdet og er tilnærmet fullt utleid i en 3 - 5 års horisont. Sett i lys av økende markedsrenter, og et lavt transaksjonsvolum i markedet for næringseiendom, er det nå noe større usikkerhet knyttet til markedsverdien av selskapets eiendomsverdier. Konsernet har solide leietakere, og god likviditet og er etter vår vurdering godt rustet til å takle et utfordrende marked, og benytte seg av eventuelle muligheter som oppstår.

Finansiell risiko

Eiendommene er belånt i hhv DNB, DB, Sparebanken Øst, Sparebank1 Østlandet, Sparebank1 Sørøst-Norge og Sparebank1 Østfold Akershus. Samlet belåning pr årsskiftet er MNOK 1 312. Selskapet har en fastrenteandel på sine lån pr årsskiftet med ca 8 % og andel lån på flytende rente med 92 %. Selskapet er etter vår oppfatning tilstrekkelig rustet for eventuelle rente- eller markedsendringer.

Fortsatt drift

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

Konsernet hadde driftsinntekter i 2022 med til sammen MNOK 264,1, hvorav leieinntektene utgjorde MNOK 155,7. Konsernet hadde salgsgevinster i 2022 med MNOK 108,0, og andre driftsinntekter på 0,3 MNOK. I inntektsåret 2021 var driftsinntektene til sammen MNOK 251,1 fordelt på leieinntekter med MNOK 127,8, andre driftsinntekter inkludert salgsinntekter med MNOK 123,3.

Årsresultatet 2022 på selskapsnivå var MNOK 132,5 (MNOK 120,2 i 2021), mens det på konsernnivå ble et resultat på MNOK 113,8 (MNOK 132,2 i 2021).



Selskapets bokførte totalkapital var ved utløpet av 2022 MNOK 1 931 sammenlignet med MNOK 1 762 ved utløpet av 2021, mens konsernets totalkapital ved utløpet av 2022 var MNOK 2 055 sammenlignet med MNOK 1 893,9 ved utløpet av 2021.

Konsernets regnskapsmessige egenkapital økte fra MNOK 448,2 i 2021 til MNOK 555,2 i 2022.

Selskapets eiendommer verdivurderes av Newsec AS hvert år og markedsverdien av våre eiendommer pr 31.12.2022 er MNOK 2 241,5 (Brutto Eiendomsverdi), mens total langsiktig gjeld pr årsskiftet er ca MNOK 1 314. Konsernet har varige driftsmidler til en bokført verdi på MNOK 1 834.

Verdijustert Egen Kapital (VEK) kan etter dette beregnes til (Bokført Egenkapital – Bokført verdi av Tomter og bygninger + Markedsverdien av selskapets eiendommer) = MNOK 555,2 – MNOK 1 834 + MNOK 2 241,5 = MNOK 962,7 (835,1 i 2021).

Konsernet har pr årsskiftet en kontantbeholdning på MNOK 88,6 (112,5 MNOK i 2021).

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

Arbeidsmiljø

Det har ikke vært ansatte i konsernet eller selskapet i 2022. Morselskapet Tellus Eiendom AS har sørget for administrasjon, drift og vedlikehold etter markedsmessige betingelser, som er viderefakturert til konsernet. Styret har bestått av to menn.

Ytre miljø

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

Forsikring

Selskapet har tegnet styreansvarsforsikring for alle selskaper i konsernet.

Aktsomhetsvurderinger

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

Oslo, 30. juni 2023

Edvard H. Bakkejord
Styrets leder

Per Øivind Dahl
Styremedlem

Penneo DokumentID: IXJ7U-UEU14-CXFJG-XKOCQ-1T67Z-S40DW



Tellus Eiendom Invest AS

*Årsregnskap med revisjonsberetning
(inkl. konsernoppgjør)*

2022

Innhold:

Resultatregnskap

Balanse

Kontantstrømoppstilling

Noter

Styrets årsberetning

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: IXJ7U-UEU14-CXFJG-XKOCQ-1T67Z-S40DW



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Resultatregnskap

<i>Morselskap</i>				<i>Konsern</i>	
2022	2021		NOTE	2022	2021
DRIFTSINNTEKTER					
13 659 939	10 117 370	Annen driftsinntekt	1	336 986	298 528
-	-	Leieinntekter		155 723 116	127 823 679
<u>107 681 991</u>	<u>102 384 251</u>	Gevinst v/salg av eiendom		<u>108 033 705</u>	<u>123 040 776</u>
121 341 930	112 501 621	Sum driftsinntekter	2	264 093 807	251 162 983
DRIFTSKOSTNADER					
-	-	Ordinære avskrivninger	3	54 909 486	46 116 462
<u>14 354 701</u>	<u>10 913 889</u>	Andre driftskostnader	1, 4	<u>38 608 834</u>	<u>33 966 288</u>
14 354 701	10 913 889	Sum driftskostnader		93 518 320	80 082 750
106 987 229	101 587 732	DRIFTSRESULTAT		170 575 487	171 080 233
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
59 973 539	35 565 470	Inntekt på andre investeringer		-	-
25 802 707	22 165 585	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		-	-
800 521	27 983	Andre renteinntekter		951 041	47 767
103	132 150	Andre finansinntekter		256 807	194 970
1 479 562	-	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		-	-
7 174 120	13 739 435	Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 263 447	10 189 195
44 813 837	19 339 430	Andre rentekostnader		51 964 495	19 562 011
<u>166 617</u>	<u>2 268 064</u>	Andre finanskostnader		<u>267 918</u>	<u>4 969 564</u>
32 942 734	22 544 260	Netto finansposter		-53 288 012	-34 478 033
139 929 963	124 131 992	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		117 287 475	136 602 200
7 432 379	3 916 444	Skattekostnad ordinært resultat	5	3 438 885	4 444 790
132 497 583	120 215 548	ÅRSRESULTAT		113 848 590	132 157 410
Disponering av årsresultat:					
6 808 082	8 814 412	Avgitt konsernbidrag			
<u>125 689 501</u>	<u>111 401 136</u>	Overført fra/til annen egenkapital			
132 497 583	120 215 548	Sum disponert			

Penneo Dokumentnøkkel: IXJ7U-UEU14-CXFJG-XKOCQ-1T67Z-S40DW



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Balanse

<i>Morselskap</i>			NOTE	<i>Konsern</i>	
31.12 2022	31.12 2021			31.12 2022	31.12 2021
EIENDELER					
ANLEGGSMIDLER					
Varige driftsmidler					
-	-	Tomter og bygninger	3, 6	1 833 775 767	1 691 119 870
-	-	Sum varige driftsmidler		1 833 775 767	1 691 119 870
Finansielle anleggsmidler					
1 014 793 486	832 757 522	Aksjer i datterselskap	6	-	-
717 679 614	715 168 277	Fordring på konsernselskap	7	86 072 781	-
-	10 156	Andre langsiktige fordringer	6	2 939 362	2 457 217
1 732 473 101	1 547 935 955	Sum finansielle anleggsmidler		89 012 143	2 457 217
1 732 473 101	1 547 935 955	Sum anleggsmidler		1 922 787 910	1 693 577 087
OMLØPSMIDLER					
Fordringer					
-	-	Kundefordringer	6	7 868 310	9 068 132
105 865 283	40 152 420	Fordring på konsernselskap	7	11 846	1 449 146
34 137 183	75 453 347	Andre kortsiktige fordringer		36 103 118	77 244 917
140 002 466	115 605 767	Sum fordringer		43 983 274	87 762 195
Bankinnskudd og lignende					
58 884 758	98 559 588	Kontanter og bankinnskudd		88 624 467	112 533 154
198 887 224	214 165 355	Sum omløpsmidler		132 607 741	200 295 349
1 931 360 325	1 762 101 310	SUM EIENDELER		2 055 395 651	1 893 872 436

Penneo Dokumentnøkkel: IX7U-UEUT4-CXFJG-XKCCQ-1T67Z-540DW



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Balanse

<i>Morselskap</i>				<i>Konsern</i>	
31.12 2022	31.12 2021		NOTE	31.12 2022	31.12 2021
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
2 847 600	2 847 600	Aksjekapital	8, 9	2 847 600	2 847 600
153 653 034	153 653 034	Overkurs	8	153 653 034	153 653 034
27 333 482	27 333 482	Annen innskutt egenkapital	8	27 333 482	27 333 482
183 834 116	183 834 116	Sum innskutt egenkapital		183 834 116	183 834 116
Opptjent egenkapital					
416 648 522	290 959 020	Annen egenkapital	8	371 339 931	264 382 637
416 648 522	290 959 020	Sum opptjent egenkapital		371 339 931	264 382 637
600 482 638	474 793 136	Sum egenkapital		555 174 047	448 216 753
GJELD					
Avsetning for forpliktelser					
-	-	Utsatt skatt	5	80 933 066	65 802 795
Annen langsiktig gjeld					
1 136 531 006	933 369 130	Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 312 281 004	1 115 285 796
142 662 851	337 698 984	Gjeld til konsernselskaper	7	2 000 000	211 825 473
-	-	Annen langsiktig gjeld		-	18 150 153
1 279 193 857	1 271 068 114	Sum langsiktig gjeld		1 314 281 004	1 345 261 422
Kortsiktig gjeld					
431 679	98 851	Leverandørgjeld		3 656 057	5 879 345
5 431 274	-	Betalbar skatt	5	5 431 274	382 050
-	-	Skyldig offentlige avgifter		-	-
39 320 209	14 675 437	Gjeld til konsernselskap	7	65 922 376	22 277 224
6 500 668	1 465 773	Annen kortsiktig gjeld		29 997 828	6 052 847
51 683 830	16 240 061	Sum kortsiktig gjeld		105 007 535	34 591 466
1 330 877 687	1 287 308 175	Sum gjeld		1 500 221 605	1 445 655 683
1 931 360 325	1 762 101 310	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 055 395 651	1 893 872 436

Peritico Dokumentnøkkel: IX7U-UJEU14-CXFJG-XKCCQ-1T6ZZ-540DW

Oslo, 30. juni 2023

Edvard Bakkejord
Styrets leder

Per Øivind Dahl
Styremedlem



Tellus Eiendom Invest AS

Org. nr. NO 916 120 559

Kontantstrømoppstilling

<i>Morselskap</i>			<i>Konsern</i>	
2022	2021		2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
139 929 963	124 131 993	Resultat før skattekostnad	117 287 475	136 602 200
-	-	Betalte skatter	-382 050	-41
-	-	Ordinære avskrivninger	54 909 486	46 116 462
-107 681 991	-102 384 251	Gevinst ved salg anleggsmidler	-108 033 705	-123 040 776
-	-	Endring i kundefordringer	1 199 822	-3 330 830
332 829	-3 352 706	Endring i leverandørgjeld	-2 223 288	-784 910
-487 728	-	Endring i kortsiktige konsernmellomværender	43 645 152	-
33 433 824	-38 883 241	Endring andre tidsavgrensninger	58 605 289	45 039 022
<u>65 526 897</u>	<u>-20 488 205</u>	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>165 008 181</u>	<u>100 601 127</u>
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter				
-	-	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	370 777 677	-
-	-	Utbetalinger ved kjøp varige driftsmidler	-460 309 355	-29 911 534
279 393 064	357 257 023	Innbetalinger ved salg av aksjer	-	356 282 070
-348 904 404	-317 169 906	Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-	-316 006 062
101 138 218	66 663 801	Innbetaling langsiktig utlån ved aksjesalg	-	69 952 402
-60 183 203	-392 830 703	Utbetaling langsiktig utlån ved aksjekjøp	-	-392 047 757
-	46 295 928	Innbetaling langsiktig utlån	-	-
-84 771 146	-	Utbetaling langsiktig utlån	-86 554 926	-
<u>-113 327 471</u>	<u>-239 783 857</u>	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-176 086 604</u>	<u>-311 730 881</u>
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter				
416 319 438	517 094 000	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	398 237 501	686 157 525
-408 193 694	-198 569 216	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-411 067 766	-411 885 107
-	-	Innbetaling av egenkapital	-	-
<u>8 125 744</u>	<u>318 524 784</u>	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>-12 830 265</u>	<u>274 272 418</u>
-39 674 830	58 252 723	Netto endring i kontanter og -ekvivalenter	-23 908 688	63 142 664
98 559 588	40 306 865	Beholdning av kontanter og -ekvivalenter 01.01	112 533 154	49 390 489
<u>58 884 758</u>	<u>98 559 588</u>	Beholdning av kontanter og -ekvivalenter 31.12	<u>88 624 467</u>	<u>112 533 154</u>

Penneo Dokumentnøkkel: IXJ7U-UEUT4-CXFJG-XKOCQ-1T67Z-S40DW



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Noter til regnskapet for 2022

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Konsolideringsprinsipper

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

	forretningskontor	eierandel	anskaffet	solgt	Fusjon
Ullernchausseen 68B/71 AS	Oslo	100%	08.12.15		
Hovinveien 43 AS	Oslo	100%	01.11.16	21.12.22	
Gasolin Oslo AS	Oslo	100%	10.02.17	30.06.22	
Trondheimsveien 5 Eiendom AS	Oslo	100%	29.06.18		
Vestvang Næring AS	Oslo	100%	01.09.18	21.04.22	
Hagan Næringseiendom AS	Oslo	100%	01.11.18	21.04.22	
Gran Handelpark AS	Oslo	100%	31.01.19		
Sinsen Torg Næring AS	Oslo	100%	01.03.19	21.04.22	
Sinsen Batterier ANS	Oslo	100%	19.08.19	21.04.22	
Bysenter Eiker AS	Oslo	100%	19.08.19		
Eiker Kjøpesenter Utvikling AS	Oslo	100%	19.08.19		
Eiker Business Park AS	Oslo	100%	01.01.20		
Kongsvinger Butikkeiendom AS	Oslo	100%	17.01.20		
Krokstad Eiendom AS	Oslo	100%	15.12.20		
Horten Handelpark AS	Oslo	100%	05.02.21		
Morenen Handelpark AS	Oslo	100%	01.12.21		
Morenen Eiendom AS	Oslo	100%	01.12.21		22.11.22
Morstongveien 47 AS	Oslo	100%	01.12.21		22.11.22
Morenen Eiendom II AS	Oslo	100%	01.12.21		
Olrud Handelpark AS	Oslo	100%	31.03.22		
OVI Eiendom AS	Oslo	100%	31.03.22		
Grorudveien 63 AS	Oslo	100%	21.12.22		

Penneo Dokumentnøkkel: IX7U-UEU14-CXFJG-XKOCQ-1T67Z-S40DW

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året er inkludert i konsernregnskapet i eierperioden.

Selskapene er konsolidert i regnskapet og aksjene er eliminert i konsernregnskapet. Alle vesentlige transaksjoner og mellomværender mellom selskapene i konsernet er eliminert.

Datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Morenen Handelpark AS har i 2022 fusjonert med datterselskapene Morenen Eiendom AS og Morstongveien 47 AS. Regnskapmessig virkning er 01.01.2022. Fusjonen er bokført til konsernkontinuitet. I Morenen Handelpark AS er utsatt skatt ved oppkjøpet oppført til nåverdi og merverdi ved oppkjøpet er tillagt eiendommen.

Etter regnskapsårets slutt er Grorudveien 63 AS og Trondheimsveien 5 AS solgt.



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Noter til regnskapet for 2022

REGNSKAPSPRINSIPPER (FORTS.)

Driftsinntekter

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

Ved salg av eiendom eller salg av datterselskap med eiendom skjer inntektsføring når levering har funnet sted og det vesentligste av risiko og kontroll er overført.

Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler/langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varig driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede.

Tomter og boligeiendommer avskrives ikke, men nedskrives ved varig verdifall.

Fordringer

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

Aksjer i datterselskap

I morselskapet er aksjene bokført etter kostmetoden. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskap inntektsføres som finansinntekter. Ved salg av aksjer i datterselskap som eier eiendom, bokføres gevinst som driftsinntekt og tap som driftskostnad.

Rentebytteavtaler

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Bruk av estimater

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

Kontantstrømoppstilling

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

Penneo Dokumentnøkkel: IXJ7U-UEU14-CXFJG-XKOCQ-1T67Z-S40DW



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Lønn- og lønnsrelaterte kostnader

Verken morselskapet eller konsernet har hatt ansatte i regnskapsåret og er derfor ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om Obligatorisk tjenestepensjon.

Morselskapets og konsernets lønnsrelaterte kostnader i 2022 er belastning fra morselskapet, Tellus Eiendom AS. I 2022 ble kostnadene knyttet til administrasjonstjenester viderebelastet datterselskapene fra Tellus Eiendom Invest AS.

I 2022 er administrasjonskostnadene bokført som driftskostnader i morselskapet. Totalt belastning fra Tellus Eiendom AS er kr 13 659 939, hvorav kr 13 659 939 er viderebelastet døtrene og presentert som annen driftsinntekt.

Note 2 - Driftsinntekter

Morselskap		Driftsinntektene fordeler seg på følgende måte:	Konsern	
2022	2021		2022	2021
13 659 939	10 117 370	Per virksomhetsområde:		
-	-	Administrasjonstjenester	-	-
107 681 991	102 384 251	Leieinntekter	156 060 102	128 122 207
121 341 930	112 501 621	Gevinst ved salg eiendomsaksjer og andeler	108 033 705	123 040 776
		Sum	264 093 807	251 162 983
		Pr. geografisk område:		
121 341 930	112 501 621	Østlandet	264 093 807	251 162 983
121 341 930	112 501 621	Sum	264 093 807	251 162 983

Note 3 - Anleggsmidler - konsernet

Konsernet

Eiendommer med driftsløse

Kostpris	31.12.2021	1 981 143 780
Tilgang ved kjøp datterselskaper		531 465 549
Tilgang kjøp		25 086 868
Avgang datterselskaper		-346 663 199
Kostpris	31.12.2022	2 191 032 998
Akkumulerte avskrivninger	31.12.2021	290 023 910
Akkumulerte avskrivninger v/avgang datterselskaper		-83 919 227
Akkumulerte avskrivninger v/tilgang datterselskaper		96 243 062
Årets ordinære avskrivninger		54 909 486
Akkumulerte avskrivninger	31.12.2022	357 257 231
Bokført verdi	31.12.2022	1 833 775 767
Sats ordinære avskrivninger		2% - 10%

Penneo Dokumentnøkkel: IXJ7U-UEU14-CXFJG-XKOCQ-1T67Z-S40DW



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Noter til regnskapet for 2022

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

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

Morselskap			Konsern	
2022	2021		2022	2021
327 910	166 050	Revisor, revisjon	866 921	882 040
739 387	807 172	Revisor, bistand	1 081 157	1 082 780
1 067 297	973 222	Sum	1 948 078	1 964 820

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

Note 5 - Skatter

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
7 432 380	3 161 962	Betalbar skatt	7 351 502	2 868 166
-	-	Betalbar skatt for kjøp av datterselskap	-1 016 514	-
-	754 482	Endring i utsatt skatt	-2 896 102	1 576 624
7 432 379	3 916 444	Sum skattekostnad (inntekt)	3 438 885	4 444 790

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Beregning av årets skattegrunnlag:	2022	2021
139 929 962	124 131 992	Resultat før skatt	117 287 475	136 602 200
		Permanente forskjeller:		
-	-1 051	Andel i deltakerlignede selskap	-	-105 103
1 535 573	199 308	Permanente forskjeller	14 980 351	-349 368
-107 681 991	-102 384 251	Gevinst/tap salg aksjer skattefritt	-108 033 705	-123 040 776
-	-	Endring i midlertidige forskjeller	9 181 799	6 923 908
-	-	Avskåret rentefradrag	-	4 518 588
-	-7 573 445	Benyttet fremførbart underskudd	-	-11 512 330
33 783 544	14 372 553	Årets skattegrunnlag	33 415 920	13 037 119

Morselskap			Konsern	
31.12.2022	31.12.2021	Betalbar skatt i balansen	31.12.2022	31.12.2021
7 432 380	3 161 962	Betalbar skatt	7 351 502	2 868 166
-2 001 105	-3 161 962	Skatt knyttet til avgitt konsernbidrag	-1 920 229	-2 486 116
5 431 274	0	Sum betalbar skatt	5 431 274	382 050

Penneo Dokumentnøkkel: IX7U-UEU14-CXFJG-XKOCQ-1T67Z-S40DW



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Noter til regnskapet for 2022

Note 5 - Skatter (forts.)

Morselskap		Oversikt over midlertidige forskjeller:	Konsern	
31.12.2022	31.12.2021		31.12.2022	31.12.2021
-	-	Gevinst og tapskonto	-2 660 179	-3 167 871
-	-	Fordringer	-	-80 000
-	-	Avsetninger	-	-1 958
-	-	Varige driftsmidler	429 919 111	252 824 490
-	-	Midlertidige forskjeller	427 258 932	249 574 661
-	-	Avskåret rentefradrag	-14 363 190	-14 363 190
-	-	Skattemessig fremførbart underskudd	-	-
-	-	Andre forskjeller ikke medtatt i datterselskap	-153 386 300	-108 649 295
-	-	Grunnlag utsatt skatt	259 509 442	126 562 176
		Utsatt skatt 22% av grunnlaget	57 092 077	27 843 679
		Utsatt skatt på merverdier ved oppkjøp	23 840 989	37 959 116
-	-	Utsatt skatt balanseført	80 933 066	65 802 795

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

Morselskap		Forklaring til årets skattekostnad	Konsern	
2022	2021		2022	2021
139 929 962	124 131 992	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	117 287 475	136 602 200
30 784 592	27 309 038	Skatt av resultat før skatt	25 803 245	30 052 484
7 432 379	3 916 444	Skattekostnad i resultatregnskapet	3 438 885	4 444 790
23 352 213	23 392 594	Differanse	22 364 359	25 607 694
		Differansen består av:		
23 352 212	22 480 919	Skatteeffekt permanente forskjeller	20 471 738	27 168 954
-	-	Skatt på meravskrivninger	-2 077 943	-1 814 282
-	911 675	Skatt på tidligere ikke balanseført skattefordel	-	1 040 029
		Årets skatteeffekt av kjøp av salg av selskaper	3 970 563	-787 008
23 352 212	23 392 594	Beregnet skattekostnad	22 364 358	25 607 694
5,3 %	3,2 %	Effektiv skattekostnad	2,9 %	3,3 %

Note 6 - Fordringer, gjeld og pantstillelser

Morselskap			Konsern	
2022	2021		2022	2021
-	-	Langsiktig fordring med forfall senere enn 1 år		
		Langsiktige fordringer	220 650	1 963 507
		Langsiktig kredittgjeld med forfall senere enn 5 år		
-910 967 146	-755 505 270	Gjeld til kredittinstitusjon forutsatt fornyelse av lånene	-1 055 883 804	-906 588 596

Penneo Dokumentnøkkel: IX7U-UEU14-CXFJG-XKOCQ-1T67Z-S40DW



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Noter til regnskapet for 2022

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

		<i>Gjeld sikret ved pant per 31.12.</i>			
1 136 531 006	-933 369 130	Gjeld til kredittinstitusjoner	1 312 281 004	-1 115 285 796	
		<i>Pantsatte eiendeler for egen gjeld</i>			
-	-	Balansført verdi av pantsatte driftsmidler	1 819 039 168	1 507 190 288	
946 083 899	472 429 683	Balansført verdi av pantsatte aksjer	-	-	
-	-	Balansført verdi pantsatte kundefordringer	3 864 500	568 943	

Banken har i tillegg pant i aksjer til datter-datter-selskapet Eiker Kjøpesenter Utvikling AS bokført til kr 629 229.

		<i>Pantsatte eiendeler for gjeld i Tellus Eiendom AS</i>			
-	-	Balansført verdi av pantsatte driftsmidler	-	172 060 353	
4 748 835	81 603 034	Balansført verdi av pantsatte aksjer	-	-	

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Morselskap				Konsern	
2022	2021			2022	2021
		<i>Lån til datterselskap</i>			
628 606 833	715 168 277	Forfall > 1 år etter regnskapsårets slutt	-	-	
<p>Morselskapets fordring på datterselskaper renteberegnes etter markedsmessige betingelser. Fordringene er langsiktige og det er ikke avtalt noe nedbetalingsplan.</p>					
		<i>Lån til morselskap</i>			
85 697 008	-	Forfall > 5 år etter regnskapsårets slutt	86 072 781	-	
		<i>Gjeld til morselskap</i>			
-	-207 855 564	Forfall > 5 år etter regnskapsårets slutt	-	-211 826 473	

Selskapet har en langsiktig fordring (langsiktig gjeld 31.12.2021) mot morselskapet Tellus Eiendom AS som renteberegnes etter markedsmessige betingelser. Fordringen er langsiktig og det er ikke avtalt noe nedbetalingsplan.

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

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

		<i>Gjeld til datterselskap</i>			
-140 662 852	-129 843 419	Forfall > 5 år etter regnskapsårets slutt	-	-	

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

Penneo Dokumentnøkkel: IXJ7U-UEU14-CXFJG-XKOCQ-1T67Z-S40DW



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Noter til regnskapet for 2022**Note 8 - Egenkapital**

<i>Morselskapet</i>	<i>Aksje- kapital</i>	<i>Overkurs</i>	<i>Annen Innskutt EK</i>	<i>Annen egenkapital</i>	<i>Total egenkapital</i>
Egenkapital pr. 01.01.2022	2 847 600	153 653 034	27 333 482	290 959 020	474 793 136
Resultat 2022	0	0	0	132 497 583	132 497 583
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-6 808 082	-6 808 082
Egenkapital pr. 31.12.2022	2 847 600	153 653 034	27 333 482	416 648 522	600 482 638

<i>Konsernet</i>	<i>Aksje- kapital</i>	<i>Overkurs</i>	<i>Annen Innskutt EK</i>	<i>Annen egenkapital</i>	<i>Total egenkapital</i>
Egenkapital pr. 01.01.2022	2 847 600	153 653 034	27 333 482	264 382 637	448 216 753
Resultat 2022	0	0	0	113 848 590	113 848 590
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-6 808 082	-6 808 082
Andre endringer	0	0	0	-83 214	-83 214
Egenkapital pr. 31.12.2022	2 847 600	153 653 034	27 333 482	371 339 931	555 174 047

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Alle aksjene har samme rettigheter. Styrets leder, Edvard H. Bakkejord, kontrollerer indirekte 97,6 % av aksjene i Tellus Eiendom AS. Styremedlem, Per Øivind Dahl, eier 100 % av aksjene i Brannfjell Eiendom AS.

Note 10 - Fusjon**Konsernet**

Datterselskapet Morenen Handespark AS fusjonerte i 2022 med datterselskapene Morenen Eiendom AS og Morstongsveien 47 AS. Fusjonen er en mor/datter-fusjon hvor overtakende selskap var Morenen Handespark AS og overdragende selskap var Morenen Eiendom AS og Morstongsveien 47 AS. Regnskapsmessig er mor/datter-fusjonen gjennomført med konsernkontinuitet med virkning fra 01.01.2022. Skattemessig er fusjonen gjennomført til kontinuitet med virkning fra 01.01.2022.

Note 11 - Markedsrisiko og derivater

Morselskapet og konsernet er ikke eksponert for valuta- eller råvarepriserisiko. Morselskapet og konsernet har risiko knyttet til endringer i rentenivået. Per 31.12.22 er ca 8 % av gjeld til kredittinstitusjoner sikret til fast rente.

Pr. 31.12 utgjør urealisert, ikke bokført gevinst/(tap) på renteswapper kr 9 371 864 for 2022 og kr 1 720 667 for 2021.



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."

Per Øivind Dahl

Styremedlem

På vegne av: Tellus Eiendom Invest AS

Serienummer: 9578-5999-4-1249137

IP: 89.11.xxx.xxx

2023-06-30 14:39:22 UTC



Edvard Harald Bakkejord

Styreleder

På vegne av: Tellus Eiendom Invest AS

Serienummer: 9578-5994-4-628289

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-06-30 16:58:28 UTC



Penneo DokumentID: IX7U-UEUT4-CXFJG-XKOCQ-1T67Z-S40DW

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Til generalforsamlingen i Tellus Eiendom Invest AS

RSM Norge AS

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

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tellus Eiendom Invest AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 132 497 583 og et overskudd i konsernregnskapet på NOK 113 848 590. Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening

- oppfylder 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: JF3GP-5MY07-YCSQQ-ZIUIQ-GPCIG-7N356



Revisors beretning 2022 for Tellus Eiendom Invest AS

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 30. juni 2023
RSM Norge AS

Marius Gjengstø
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Marius Gjengstø

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-2359795

IP: 51.175.xxx.xxx

2023-06-30 19:22:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JF3GP-5MY07-YCSQQ-ZIUTQ-GPCIG-7N356

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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