



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Torstein I Tvenge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 03.08.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	8 837 484	8 458 756
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 837 484</b>	<b>8 458 756</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	4 162 774	3 654 785
Annen driftskostnad	2	15 455 096	17 401 640
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 617 871</b>	<b>21 056 425</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 780 387</b>	<b>-12 597 669</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	67 887 641	67 386 535
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	3		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	3		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt	4	7 721 722	2 948 473
Annen finansinntekt		61 682 711	1 644 338
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	3		12 928 460
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>137 292 074</b>	<b>84 907 806</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	3	5 645 900	
Reversering av tidligere nedskrevet finansielle anleggsmidler	3		
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3		
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		
Annen rentekostnad	4	24 922 126	17 163 541
Annen finanskostnad		326 275	7 429 360
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>30 894 301</b>	<b>24 592 901</b>
<b>Netto finans</b>		<b>106 397 773</b>	<b>60 314 905</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>95 617 387</b>	<b>47 717 237</b>
Skattekostnad på resultat	5	10 293 043	10 741 629



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årsresultat	6	85 324 344	36 975 608
Årsresultat etter minoritetsinteresser		85 324 344	36 975 608
Totalresultat		85 324 344	36 975 608
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		85 324 344	36 975 608
Sum overføringer og disponeringer		85 324 344	36 975 608



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	465 436	772 734
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>465 436</b>	<b>772 734</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Sum varige driftsmidler</b>	9		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	415 383 895	379 979 892
Lån til foretak i samme konsern	4		
Investeringer i aksjer og andeler	3	340 911 200	332 848 265
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>756 295 095</b>	<b>712 828 157</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>756 760 531</b>	<b>713 600 891</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		9 292	
Andre kortsiktige fordringer	4	359 894 124	291 847 514
<b>Sum fordringer</b>		<b>359 903 416</b>	<b>291 847 514</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
Markedsbaserte aksjer	3		13 562 499
Markedsbaserte obligasjoner	3		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	3		
<b>Sum investeringer</b>			<b>13 562 499</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	20 440 482	16 917 894
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>20 440 482</b>	<b>16 917 894</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		380 343 898	322 327 908
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 137 104 429</b>	<b>1 035 928 799</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	97 200 000	97 200 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs		19 453 704	19 453 704
Annen innskutt egenkapital		200 004 800	200 004 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>316 658 504</b>	<b>316 658 504</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		160 348 354	75 024 010
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>160 348 354</b>	<b>75 024 010</b>

<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>477 006 858</b>	<b>391 682 514</b>
------------------------	---	--------------------	--------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	38 500 000	41 300 000
Langsiktig konserngjeld	4		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>38 500 000</b>	<b>41 300 000</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>38 500 000</b>	<b>41 300 000</b>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld	4		
Betalbar skatt	5		204 472
Skyldig offentlige avgifter		347 261	457 560
Annen kortsiktig gjeld	4	621 250 311	602 284 253
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>621 597 571</b>	<b>602 946 285</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Sum gjeld		660 097 571	644 246 285
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 137 104 429</b>	<b>1 035 928 799</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter	1	172 253 404	151 900 279
<b>Sum inntekter</b>		<b>172 253 404</b>	<b>151 900 279</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			
Lønnskostnad	2	4 162 774	3 654 785
Ordinære avskrivninger	3	34 575 582	31 585 012
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			3 122 102
Annen driftskostnad	2	66 233 431	29 912 981
<b>Sum kostnader</b>		<b>104 971 787</b>	<b>68 274 880</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>67 281 617</b>	<b>83 625 399</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultat investering i tilknyttet selskap	4	27 295 713	22 297 639
Annen renteinntekt	5	12 087 495	3 163 144
Finansinntekter	4	14 707 711	2 169 338
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler			12 928 460
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>54 090 919</b>	<b>40 558 581</b>
Verdiendring markedsbaserte aksjer	4	5 645 900	
Annen rentekostnad	5	87 806 582	69 635 299
Finanskostnader	4	460 631	8 511 466
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>93 913 113</b>	<b>78 146 765</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-39 822 194</b>	<b>-37 588 183</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>27 459 423</b>	<b>46 037 216</b>
Skattekostnad	6	65 062	5 825 703
<b>Årsresultat</b>		<b>27 394 361</b>	<b>40 211 513</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>27 394 361</b>	<b>40 211 513</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>27 394 361</b>	<b>40 211 513</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital		27 394 361	40 211 513
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>27 394 361</b>	<b>40 211 513</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger, innredninger, tekniske installasjoner	3	1 299 164 044	1 253 447 074
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 299 164 044</b>	<b>1 253 447 074</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern			4 110 028
Investeringer i tilknyttet selskap	4	362 433 690	382 637 978
Investeringer i aksjer og andeler	4	25 600 539	17 537 604
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>388 034 229</b>	<b>404 285 611</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 687 198 274</b>	<b>1 657 732 684</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		53 332 177	57 097 668
Andre fordringer	5	202 260 787	139 670 794
<b>Sum fordringer</b>		<b>255 592 963</b>	<b>196 768 462</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	4		13 562 499
<b>Sum investeringer</b>			<b>13 562 499</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	2	20 915 155	50 518 660
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>20 915 155</b>	<b>50 518 660</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>276 508 118</b>	<b>260 849 622</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 963 706 392</b>	<b>1 918 582 306</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	97 200 000	97 200 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>97 200 000</b>	<b>97 200 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller		29 547	28 708
Annen egenkapital (opptjent og innskutt)		398 598 388	371 204 868
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>398 627 935</b>	<b>371 233 575</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>495 827 935</b>	<b>468 433 575</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	19 133 735	19 068 673
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>19 133 735</b>	<b>19 068 673</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 254 122 664	1 292 351 084
Øvrig langsiktig gjeld		436 397	436 397
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 254 559 061</b>	<b>1 292 787 481</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 273 692 796</b>	<b>1 311 856 154</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Betalbar skatt	6		204 472
Skyldig offentlige avgifter		1 616 324	457 560
Annen kortsiktig gjeld	5	192 569 336	137 630 545
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>194 185 661</b>	<b>138 292 577</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 467 878 457</b>	<b>1 450 148 731</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 963 706 392</b>	<b>1 918 582 306</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 622191

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Torstein I Tvenge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 02.08.2025



Organisasjonsnr: 922 255 326  
TITAS EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	8 837 484	8 458 756
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 837 484</b>	<b>8 458 756</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	4 162 774	3 654 785
Annen driftskostnad	2	15 455 096	17 401 640
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 617 871</b>	<b>21 056 425</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 780 387</b>	<b>-12 597 669</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	67 887 641	67 386 535
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	3		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	3		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt	4	7 721 722	2 948 473
Annen finansinntekt		61 682 711	1 644 338
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	3		12 928 460
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>137 292 074</b>	<b>84 907 806</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	3	5 645 900	
Reversering av tidligere nedskrevet finansielle anleggsmidler	3		
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3		
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4		
Annen rentekostnad	4	24 922 126	17 163 541
Annen finanskostnad		326 275	7 429 360
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>30 894 301</b>	<b>24 592 901</b>
<b>Netto finans</b>		<b>106 397 773</b>	<b>60 314 905</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>95 617 387</b>	<b>47 717 237</b>
Skattekostnad på resultat	5	10 293 043	10 741 629



<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>85 324 344</b>	<b>36 975 608</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>85 324 344</b>	<b>36 975 608</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>85 324 344</b>	<b>36 975 608</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		85 324 344	36 975 608
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>85 324 344</b>	<b>36 975 608</b>



Organisasjonsnr: 922 255 326  
TITAS EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	465 436	772 734
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>465 436</b>	<b>772 734</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Sum varige driftsmidler</b>	9		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	415 383 895	379 979 892
Lån til foretak i samme konsern	4		
Investeringer i aksjer og andeler	3	340 911 200	332 848 265
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>756 295 095</b>	<b>712 828 157</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>756 760 531</b>	<b>713 600 891</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		9 292	
Andre kortsiktige fordringer	4	359 894 124	291 847 514
<b>Sum fordringer</b>		<b>359 903 416</b>	<b>291 847 514</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
Markedsbaserte aksjer	3		13 562 499
Markedsbaserte obligasjoner	3		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	3		
<b>Sum investeringer</b>			<b>13 562 499</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	20 440 482	16 917 894
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>20 440 482</b>	<b>16 917 894</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>380 343 898</b>	<b>322 327 908</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 137 104 429</b>	<b>1 035 928 799</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	97 200 000	97 200 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs		19 453 704	19 453 704
Annen innskutt egenkapital		200 004 800	200 004 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>316 658 504</b>	<b>316 658 504</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		160 348 354	75 024 010
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>160 348 354</b>	<b>75 024 010</b>

**Sum egenkapital** 6 **477 006 858** **391 682 514**

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	38 500 000	41 300 000
Langsiktig konserngjeld	4		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>38 500 000</b>	<b>41 300 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>38 500 000</b>	<b>41 300 000</b>

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4		
Leverandørgjeld	4		
Betalbar skatt	5		204 472
Skyldig offentlige avgifter		347 261	457 560
Annen kortsiktig gjeld	4	621 250 311	602 284 253
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>621 597 571</b>	<b>602 946 285</b>

**Sum gjeld** **660 097 571** **644 246 285**

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** 1 137 104 429 1 035 928 799



Organisasjonsnr: 922 255 326  
TITAS EIENDOM AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Driftsinntekter	1	172 253 404	151 900 279
<b>Sum inntekter</b>		<b>172 253 404</b>	<b>151 900 279</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			
Lønnskostnad	2	4 162 774	3 654 785
Ordinære avskrivninger	3	34 575 582	31 585 012
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			3 122 102
Annen driftskostnad	2	66 233 431	29 912 981
<b>Sum kostnader</b>		<b>104 971 787</b>	<b>68 274 880</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>67 281 617</b>	<b>83 625 399</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultat investering i tilknyttet selskap	4	27 295 713	22 297 639
Annen renteinntekt	5	12 087 495	3 163 144
Finansinntekter	4	14 707 711	2 169 338
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler			12 928 460
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>54 090 919</b>	<b>40 558 581</b>
Verdiendring markedsbaserte aksjer	4	5 645 900	
Annen rentekostnad	5	87 806 582	69 635 299
Finanskostnader	4	460 631	8 511 466
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>93 913 113</b>	<b>78 146 765</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-39 822 194</b>	<b>-37 588 183</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>27 459 423</b>	<b>46 037 216</b>
Skattekostnad	6	65 062	5 825 703
<b>Årsresultat</b>		<b>27 394 361</b>	<b>40 211 513</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>27 394 361</b>	<b>40 211 513</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>27 394 361</b>	<b>40 211 513</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital		27 394 361	40 211 513



Sum overføringer og  
disponeringer

27 394 361

40 211 513



Organisasjonsnr: 922 255 326  
TITAS EIENDOM AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger, innredninger, tekniske installasjoner	3	1 299 164 044	1 253 447 074
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 299 164 044</b>	<b>1 253 447 074</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern			4 110 028
Investeringer i tilknyttet selskap	4	362 433 690	382 637 978
Investeringer i aksjer og andeler	4	25 600 539	17 537 604
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>388 034 229</b>	<b>404 285 611</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 687 198 274</b>	<b>1 657 732 684</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		53 332 177	57 097 668
Andre fordringer	5	202 260 787	139 670 794
<b>Sum fordringer</b>		<b>255 592 963</b>	<b>196 768 462</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	4		13 562 499
<b>Sum investeringer</b>			<b>13 562 499</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd	2	20 915 155	50 518 660
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>20 915 155</b>	<b>50 518 660</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>276 508 118</b>	<b>260 849 622</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 963 706 392</b>	<b>1 918 582 306</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	97 200 000	97 200 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>97 200 000</b>	<b>97 200 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for			
vurderingsforskjeller		29 547	28 708
Annen egenkapital			
(opptjent og innskutt)		398 598 388	371 204 868
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>398 627 935</b>	<b>371 233 575</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>495 827 935</b>	<b>468 433 575</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	19 133 735	19 068 673
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>19 133 735</b>	<b>19 068 673</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	1 254 122 664	1 292 351 084
Øvrig langsiktig gjeld		436 397	436 397
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 254 559 061</b>	<b>1 292 787 481</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 273 692 796</b>	<b>1 311 856 154</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8		
Betalbar skatt	6		204 472
Skyldig offentlige avgifter		1 616 324	457 560
Annen kortsiktig gjeld	5	192 569 336	137 630 545
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>194 185 661</b>	<b>138 292 577</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 467 878 457</b>	<b>1 450 148 731</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 963 706 392</b>	<b>1 918 582 306</b>



Organisasjonsnr: 922 255 326  
TITAS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.30

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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

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

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



Organisasjonsnr: 922 255 326  
TITAS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



# Konsernregnskap 2024 TITAS EIENDOM AS

---

Organisasjonsnr: 999 999 998



## TITAS EIENDOM AS

### STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

Titas Eiendom AS investerer hovedsakelig i eiendom og direkte investeringer. Videre driver selskapet aktivt med forvaltning av eiendommer. Selskapet drives fra Fram Eiendoms kontorer på Skøyen i Oslo.

Titas Eiendom AS sine eiendommer driftes og forvaltes gjennom Fram Eiendom AS. Fram Eiendom AS er et felles administrasjons- og forvaltningsselskap for sine fire eiere: Titas Eiendom AS, Fram Realinvest AS, Fram Management AS og Tveco AS. Alle selskapene er privateid og kontrolleres av Tvenge-familien.

Fram Eiendom AS har ved utgangen av mars 2025 over 65 eiendommer under forvaltning for eierselskapene. Dette utgjør forvaltning av ca 1.2 milliard i årlige husleieinntekter for 2024. Porteføljen består i hovedsak av kontor, handel, og parkeringsarealer med attraktiv beliggenhet, i tillegg til noe logistikeiendom og bolig. Fram Eiendoms datterselskap Framdrift AS utfører teknisk vedlikehold, drift- og servicetjenester for eiendommene i gruppen.

Titas Eiendom AS har ved utgangen av 2024 eierskap i ca. 9 eiendommer (helt og deleid), som genererer kr 172.25 mill i årlige husleieinntekter til konsernet, mot kr 151.9 mill i 2023. Økningen i konsernets inntekter for 2024 sammenlignet mot fjoråret skyldes hovedsakelig at eiendommen i Drammensveien 126 har vært utleid i hele 2024, mot kun et halvt år i 2023.

Titas Eiendom AS og Fram Realinvest AS eier kontoreiendommene i Sjølystparken, med 50% hver. Leieinntektene utgjorde kr 105.9 mill. i 2024, mot kr 102 mill i 2023. I tillegg eier de gjennom selskapet, Norske Liv Gården AS, to historiske eiendommer i Henrik Ibsensgate 53 og Inkognitogata 34 ved Solli Plass. Leieinntektene i 2024 utgjorde kr 15.4 mill. Resultatandelene er innregnet i konsernet som investeringer på tilknyttede selskap.

Per utgangen av 2024 er utleiegraden i konsernet på omtrentlig 93%. Hoveddelen av ledige lokaler følger av totalrehabiliteringen i Karenslyst Allé 10. Konsernet har generelt stabile leietakere.

Titas Eiendom AS sitt datterselskap, Karenslyst Allé 10 AS, har totalrenovert det gamle Jernstøperiet og ny leietaker har flyttet inn fra 1.1.2025. Prosjektet har ivaretatt eiendommens fredningsbestemmelser, samtidig som vi har løftet energikarakteren til grønn B. Eiendommen vil BREEAM In-USE sertifiseres med sikte på karakteren, Very Good.

#### **Bærekraft og miljø**

Selskapet har gjennom Fram Eiendom AS et stort fokus på miljø og bærekraft, og det gjennomføres kartlegging av alle eiendommene i porteføljen for miljøsertifisering. Kartleggingen gir både status på miljø og energi, samtidig som planlagte miljøtiltak defineres. Denne kartleggingen vil gi oss en oversikt over status på miljø, energi og omfanget på eventuelle tiltak. Når kartleggingen er gjennomført vil det utarbeides en tiltaksplan for miljøsertifisering av alle eiendommene i porteføljen.

Allerede utførte tiltak har gitt en samlet reduksjon på 8% i klimagassutslipp mot fjoråret på Fram Eiendoms totale eiendoms masse og en reduksjon i spesifikt energiforbruk på 2%. Fra kartleggingsåret i 2021 er samlet reduksjon på henholdsvis 29% i klimagassutslipp og 14% i energiforbruk.

Driftsselskapet, Framdrift AS, jobber proaktivt med eiendommens miljøstasjoner, hvor antall fraksjoner er utøkt og holdningsarbeidet fortsetter overfor både brukere og leverandører. Dette har resultert i at sorteringsgraden på avfall har gått opp og total mengde avfall gått ned mot fjoråret.

I 2024 har Fram Eiendom AS også kartlagt og arbeidet med EUs bærekraftsdirektiv, CSRD. Fram Eiendom er tilsluttet eiendomssektorens veikart mot 2050, og følgelig er det utført en rekke energibesparende tiltak i porteføljen til Titas Eiendom AS både med og uten Enova-støtte i 2024. Det gjennomføres årlig rapportering på Åpenhetsloven, for ytterligere informasjon kan rapporten leses på selskapets hjemmesider; <https://www.fram.no/apenhetsloven/>



### **Fortsatt drift og hendelser etter balansedagen**

Styret vurderer selskapet og konsernet til å være så solid og ha så god likviditet at det ikke er knyttet usikkerhet om fortsatt drift. I samsvar med regnskapslovens § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

### **Arbeidsmiljø/likestilling**

Konsernet og selskapet har hatt gjennomsnittlig 1,3 ansatte i 2024, hvorav ingen kvinner. Sykefraværet har vært ubetydelig. Det er ikke rapportert om skadetilfeller. Det er heller ikke rapportert om ulykker.

Styret består av fire medlemmer, hvorav to kvinner.

Det er tegnet styreansvarforsikring for styrets medlemmer og daglig leder. Forsikringen dekker sikredes ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlattelse hos den sikrede.

### **Forsknings- og utviklingskostnader**

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2024.

### **Ytre miljø**

Selskapets har ingen virksomhet som påvirker det ytre miljø spesielt negativt.

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

Selskapets virksomhet viser et negativt driftsresultat i 2024 på kr 10.8 mill, mot kr 12.6 mill i fjor. Konsernets eiendomsvirksomhet viser et positivt driftsresultat i 2024 på kr 67.3 mill mot kr 83.6 mill i fjor. Årsaken til reduksjon i konsernet driftsresultat skyldes totalreoveringen av eiendommen i Karenslyst Allé 10.

Konsernet forventer å få et tilfredsstillende resultat av konsernets eiendomsvirksomhet i årene som kommer. Konsernets totalresultat i 2024 viser overskudd etter skatt på kr 27.4 mill mot kr 40.2 mill i 2023. Selskapets totalresultat for 2024 viser et overskudd på kr 85.32 mill, mot kr 36.98 mill i fjor.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr 31.12.2024 13.23 % av samlet gjeld i konsernet, sammenlignet med 7.2% pr 31.12.2023.

Konsernets totalkapital var ved utgangen av året kr 1,96 mrd. sammenlignet med kr 1,92 mrd. ved årets begynnelse. Egenkapitalandelen pr 31.12 2024 var 25.25 %, mot 24.4% pr 31.12.2023.

Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde pr 31.12.2024 94.17% av samlet gjeld i selskapet, sammenlignet med 93.6% pr 31.12.2023. Selskapets totalkapital var ved utgangen av året kr 1,137 mrd, mot kr 1,036 mrd i fjor. Egenkapitalandelen pr 31.12 2024 var 41.95 %, mot 37.8% pr 31.12.2023.

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på kr 110.33 mill, mens driftsresultatet utgjorde kr 67.28 mill. Differansen skyldes i hovedsak ordinære avskrivninger, verdiendring og resultat på aksjeinvesteringer, herunder både kortsiktige og tilknyttede selskap.

Samlet kontantstrøm fra driften i selskapet var på kr 53,87 mill, mens driftsresultatet utgjorde kr -10.7 mill. Differansen skyldes i hovedsak ordinære avskrivninger, verdiendring og resultat på aksjeinvesteringer.

De samlede investeringene i konsernet utgjorde i 2024 netto kr 72,36 mill, hvor store deler av dette er investeringer tilknyttet prosjektet i Karenslyst Allé 10.

Likviditeten i selskapet og konsernet er vurdert som god. Netto innestående bank i konsernet per 31.12.2024 utgjorde kr 20,9 mill.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter et fullstendig bilde av konsernets drift og status ved årsskiftet.



## **Fremtidig utvikling**

Konsernets eiendomsmasse renoveres løpende for til enhver tid å kunne være fullt utleid til markedsmessige leiepriser. Årets resultat i selskapsregnskapet og konsern er i henhold til forventning om fremtidig utvikling omtalt i fjorårets beretning. Konsernet forventer fortsatt å få et tilfredsstillende resultat av eiendomsvirksomheten i datterselskapene i årene som kommer, og budsjetterer med et positivt resultat for 2025, tilsvarende som 2024.

## **Finansiell risiko**

Selskapet og konsernet er eksponert for politisk risiko ved uforutsigbare endringer i skatter og avgifter. Resultatene de siste årene har blitt påvirket av økte renter, lånemarginer og økte skatter. Særlig har resultatene blitt negativt påvirket av betydelig økte formue- og utbytteskatter, herunder påvirket av økte ligningsverdier og skjermingsfradrag. Den særnorske eierbeskatningen berører investeringsmuligheten til selskaper med eiere bosatt i Norge.

Selskapet og konsernet er ikke eksponert for annen markedsrisiko.

Risiko for at selskapenes leietakere ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses som lav, da det historisk sett har vært lite tap på fordringer. Netto kredittrisiko på balansedagen utgjør kr 0.

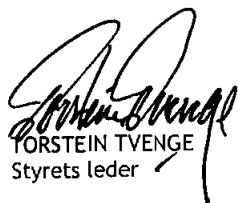
Selskapet og konsernet vurderer likviditeten løpende. Det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisikoen. Forfallstidspunkter for kundefordringer opprettholdes.

## **Disponering av årsresultatet**

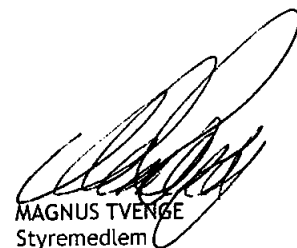
Styret foreslår at årets overskudd i selskapsregnskapet, kr. 85.324.344 disponeres på følgende måte:

Avsatt til annen egenkapital kr. 85.324.344

Oslo, 11.juni 2025  
I styret for TITAS EIENDOM AS

  
TORSTEIN TVENGE  
Styrets leder

  
MARIANNE TVENGE  
Styremedlem

  
MAGNUS TVENGE  
Styremedlem

  
ANNICKEN TVENGE  
Styremedlem

  
NIELS VICTOR AALL BUGGE  
Daglig leder



## TITAS EIENDOM AS - KONSERNREGNSKAP

### Balanse

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger, innredninger, tekniske installasjoner 3		1 299 164 044	1 253 447 074
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>1 299 164 044</u>	<u>1 253 447 074</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		0	4 110 028
Investeringer i tilknyttet selskap	4	362 433 690	382 637 978
Investeringer i aksjer og andeler	4	25 600 539	17 537 604
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<u>388 034 229</u>	<u>404 285 611</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>1 687 198 274</u>	<u>1 657 732 684</u>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		53 332 177	57 097 668
Andre fordringer	5	202 260 787	139 670 794
<b>Sum fordringer</b>		<u>255 592 963</u>	<u>196 768 462</u>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	4	0	13 562 499
<b>Sum investeringer</b>		<u>0</u>	<u>13 562 499</u>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>			
Bankinnskudd	2	20 915 155	50 518 660
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>276 508 118</u>	<u>260 849 622</u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<u>1 963 706 392</u>	<u>1 918 582 306</u>

TITAS EIENDOM AS



## TITAS EIENDOM AS - KONSERNREGNSKAP

### Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<b>Innskutt egenkapital og opptjent kapital</b>			
Aksjekapital	7	97 200 000	97 200 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<u>97 200 000</u>	<u>97 200 000</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller		29 547	28 708
Annen egenkapital (opptjent og innskutt)		398 598 388	371 204 868
<b>Sum egenkapital</b>	7	<u>495 827 935</u>	<u>468 433 575</u>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	19 133 735	19 068 673
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<u>19 133 735</u>	<u>19 068 673</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 254 122 664	1 292 351 084
Øvrig langsiktig gjeld		436 397	436 397
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<u>1 254 559 061</u>	<u>1 292 787 481</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	6	0	204 472
Skyldig offentlige avgifter		1 616 324	457 560
Annen kortsiktig gjeld	5	192 569 336	137 630 545
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<u>194 185 661</u>	<u>138 292 577</u>
<b>Sum gjeld</b>		<u>1 467 878 457</u>	<u>1 450 148 731</u>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<u>1 963 706 392</u>	<u>1 918 582 306</u>

TITAS EIENDOM AS




## TITAS EIENDOM AS - KONSERNREGNSKAP

### Balanse

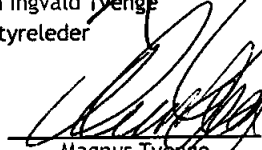
Oslo, 11.06.2025

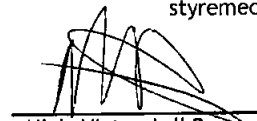
Styret i TITAS EIENDOM AS

  
Forstein Ingvald Tvenge  
styreleder

  
Annicken Tvenge  
styremedlem

  
Marianne Tvenge  
styremedlem

  
Magnus Tvenge  
styremedlem

  
Niels Victor Aall Bugge  
daglig leder

---

TITAS EIENDOM AS



## TITAS EIENDOM AS - KONSERNREGNSKAP

Resultat pr 31. desember

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Driftsinntekter	1	172 253 404	151 900 279
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b><u>172 253 404</u></b>	<b><u>151 900 279</u></b>
Lønnskostnad	2	4 162 774	3 654 785
Ordinære avskrivninger	3	34 575 582	31 585 012
Tap ved utrangering av driftsmidler		0	3 122 102
Annen driftskostnad	2	66 233 431	29 912 981
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>104 971 787</u></b>	<b><u>68 274 880</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>67 281 617</u></b>	<b><u>83 625 399</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultat investering i tilknyttet selskap	4	27 295 713	22 297 639
Renteinntekter	5	12 087 495	3 163 144
Finansinntekter	4	14 707 711	2 169 338
Verdøkning markedsbaserte omløpsmidler		0	12 928 460
Verdiendring markedsbaserte aksjer	4	-5 645 900	0
Rentekostnader	5	-87 806 582	-69 635 299
Finanskostnader	4	-460 631	-8 511 466
<b>Resultat av finansposter</b>		<b><u>-39 822 194</u></b>	<b><u>-37 588 183</u></b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b><u>27 459 423</u></b>	<b><u>46 037 216</u></b>
Skattekostnad	6	65 062	5 825 703
<b>Ordinært resultat</b>		<b><u>27 394 361</u></b>	<b><u>40 211 513</u></b>
<b>Årsresultat</b>		<b><u>27 394 361</u></b>	<b><u>40 211 513</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Overføringer annen egenkapital		27 394 361	40 211 513
<b>Sum disponert</b>		<b><u>27 394 361</u></b>	<b><u>40 211 513</u></b>

TITAS EIENDOM AS



## Titas Eiendom AS - Konsern

### KONTANTSTRØMANALYSE

	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	27 393 776	46 037 216
+/- Periodens betalte skatt	-204 472	-15 370 439
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	3 122 102
+/- Ordinære avskrivninger	34 575 582	31 585 012
+/- Verdiendring aksjer	-2 417 035	-12 928 460
+/- Resultat andre investeringer	-27 295 713	-22 297 639
+/- Endring i kundefordringer	3 765 491	-18 562 161
+/- Endring i leverandørgjeld	-45 220	-28 935 454
+/- Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	0	17 976 730
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	74 556 651	16 747 413
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<b>110 329 060</b>	<b>17 374 321</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-80 292 552	-25 615 850
+ Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak	7 916 599	-
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	0	-5 000 000
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	-65 740 229
+ Innbetalinger fra andre investeringer	0	59 636 478
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<b>-72 375 953</b>	<b>-36 719 601</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
+/- Innbetalinger og utbetalinger av kortsiktig gjeld	-14 871 513	-126 842 364
+/- Innbetalinger og utbetalinger av langsiktig gjeld	-38 228 420	186 792 183
+ Innbetaling av egenkapital	0	600 000
- Utbetaling av utbytte	-14 456 678	-24 585 630
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<b>-67 556 611</b>	<b>35 964 189</b>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-29 603 504	16 618 909
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	50 518 660	33 899 753
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	<b>20 915 155</b>	<b>50 518 660</b>



## Titas Eiendom AS Noter til konsernregnskap 2024

### Regnskapsprinsipper

Konsernregnskapet er satt opp i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. Konsernregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift.

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert.

Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Alle tall i oppstillingen er oppgitt i hele kroner dersom ikke annet er angitt.

Regnskapsperioden for 2024 omfatter perioden 1. januar til 31. desember 2024.

Selskapets datterselskaper er alle konsolidert i konsernregnskapet. Konserninterne transaksjoner og mellomværender er eliminert. Ved kjøp av datterselskaper er merverdi henført til eiendommer. Merverdiene avskrives i henhold til rest forventet levetid for angjeldende eiendom. Utsatt skatt på merverdier presenteres netto under eiendeler.

Investeringer i tilknyttet selskap er regnskapsført etter egenkapitalmetoden. Videre er investeringer i felleskontrollert virksomhet regnskapsført etter bruttometoden. For deleide selskaper, hvis eierandel er 50% hvor man har kontroll, er regnskapsført tilsvarende som øvrige datterselskaper.

### Inntekter

Leieinntekter forfaller månedlig/kvartalsvis forskuddsvis etter avtale. Leieinntekter inntektsføres over leieperioden. Felleskostnader er nettopresentert i regnskapet.

### Eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

### Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### Omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Investeringer i aksjer

Aksjer og andeler er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.



## Titas Eiendom AS Noter til konsernregnskap 2024

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

### **Skatt**

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

Konsernet er ikke eget skattesubjekt. Tallene er hentet fra de underliggende datterselskapenes regnskaper.

### **Kontrantstrømoppstilling**

Kontrantstrømoppstillingen er satt opp etter indirekte metode.



## Titas Eiendom AS Noter til konsernregnskap 2024

### Note 1 - Driftsinntekter

	2024	2023
<b>Per virksomhetsområde</b>		
Utleie eiendommer	172 253 404	151 900 279
Utkjøp av telekontrakt	-	-
<b>Sum</b>	<b>172 253 404</b>	<b>151 900 279</b>
<b>Geografisk fordeling</b>		
Oslo og omegn	172 253 404	151 900 279
<b>Sum</b>	<b>172 253 404</b>	<b>151 900 279</b>

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

	2024	2023
<b>Lønnskostnader</b>		
Lønninger	3 325 585	2 928 785
Arbeidsgiveravgift	606 453	529 222
Obligatorisk tjenestepensjon	34 856	33 101
Andre ytelser	195 880	163 677
<b>Sum</b>	<b>4 162 774</b>	<b>3 654 785</b>

Gjennomsnittlig antall ansatte 1,3 1,3

	Daglig leder	Styret
<b>Ytelser til ledende personer</b>		
Lønn	3 065 384	315 573
Annen godtgjørelse	140 329	12 172
<b>Sum</b>	<b>3 205 713</b>	<b>327 745</b>

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

Bundne skattetrekkmidler utgjør kr 184 846,- pr 31.12.2024, mot kr. 266 508,- pr 31.12.2023.

Revisor  
kostnadsført revisjonshonorar fordeles seg på følgende måte eks merverdiavgift:

	2024	2023
Lovpålagt revisjon	303 930	284 368
Andre tjenester består av bistand skatt og merverdiavgift	42 797	80 986
<b>Sum ekskl mva.</b>	<b>346 727</b>	<b>365 354</b>

### Note 3 - Driftsmidler

	Tomter	Bygg og parkeringshus	Teknisk, inventar og innrødning	Kunst	Prosjekt	Totalt
Anskaffelseskost 1.1	172 414 627	959 144 716	514 764 497	2 365 443	1 143 093	1 649 832 376
Tilgang/avgang i året	369 712	23 857 564	18 763 916	-	37 301 362	80 292 554
Reklassifisering	-	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	172 784 339	983 002 280	533 528 413	2 365 443	38 444 455	1 730 124 930
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	-	146 830 055	284 130 824	-	-	430 960 879
<b>Balansført verdi 31.12</b>	<b>172 784 339</b>	<b>836 172 225</b>	<b>249 397 589</b>	<b>2 365 443</b>	<b>38 444 455</b>	<b>1 299 164 044</b>
Årets avskrivninger	-	10 394 978	24 180 603	-	-	34 575 582
Levetid	Evig	50 til 100 år	3 til 20 år	Evig	-	-

Per 31.12.2024 var det uenighet om sluttoppgjør med entrepenør i ett av datterselskapene. Dette ble fortikt i 2025, og fortiktsbeløpet er innarbeidet i regnskapet for 2024. Eiendommen i Karenslyst Allé 10 var også under rehabilitering 2024, hvor prosjektet først var ferdig og innflytningsklart den 1.1.2025 og er derfor også først avskrevet fra da.

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

Selskapets datterselskaper er opplistet under, og alle konsolidert i konsernregnskapet. Konserninterne transaksjoner og mellomværender er eliminert. Ved kjøp av datterselskaper er merverdi henført til eiendommer. Merverdiene avskrives i henhold til rest forventet levetid for angjeldende eiendom.

Selskap	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel
Lysaker Bygg AS	Oslo	100 %	100 %
Skøyen Næringsbygg AS	Oslo	100 %	100 %
Sognsveien 66 Garasjer AS	Oslo	100 %	100 %
Sognsveien 68/70 AS	Oslo	100 %	100 %
T Capital AS	Oslo	100 %	100 %
Thune Eureka AS	Oslo	100 %	100 %
Karenslyst Allé 10 AS	Oslo	100 %	100 %

Datterselskapene har driftssted i Oslo.



## Titas Eiendom AS Noter til konsernregnskap 2024

Felleskontrollert virksomhet - LIERPORTEN ANS (58,9%)

Eierandeler i felleskontrollert virksomhet vurderes etter bruttometoden. Andelen av inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld innarbeides linje for linje i regnskapet. Tallene spesifiseres pr hovedgruppe i note til regnskapet.

	2024	2023
Andel driftskostnader inkl avskrivninger	530	530
Andel netto finansinntekter	1 369	1 113
Andel skatt	-	-
<b>Andel årsresultat</b>	<b>1 899</b>	<b>583</b>

Andel omløpsmidler	29 547	28 125
Andel gjeld	-	-
<b>Sum eiendeler/gjeld</b>	<b>29 547</b>	<b>28 125</b>

Anleggssaksjer og mindre investeringer i ansvarlige selskaper og kommandittselskaper hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse balanseføres til gjennomsnittlig anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Utbetalinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Anleggssaksjer	Stemme- og eierandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Andel resultat	Andel egenkapital
KTP Invest AS	1,27 %	13 743 465	13 743 465	646 962	10 518 045
Sameiet P-Hus Karenslyst Alle	10,00 %	3 479 139	3 479 139	71 640	2 064 451
Aksjer i P-Hus Drammensveien 130 AS	17,50 %	315 000	315 000	658 639	156 788
Ecotank AS	2,00 %	8 062 935	8 062 935	776 982	7 185 150
<b>Sum</b>		<b>25 600 539</b>	<b>25 600 539</b>	<b>456 979</b>	<b>19 924 435</b>

Årets nedskrivning	0
Tidligere års nedskrivning	0
Titas Eiendom AS er solidarisk ansvarlig for gjelden i Sameiet P-hus Karenslyst Allé, andelen pr 31.12.2024	38 116
Mottatt utbytte	525 000

Aksjer i tilknyttet selskap:	Fram Eiendom AS	SjølystParken AS	Sørkedalsveien 9 AS	Norske Liv Gården AS	Total
Eierandel	25 %	50 %	50 %	50 %	
Balanseført verdi:					
Inngående balanse	1 607 495	238 653 547	139 500 002	2 876 934	382 637 978
Investert i året / innbetalt EK i perioden/utbytte	-	47 500 000	-	-	47 500 000
Reversering tidligere års nedskrivning	-	-	343 274	-	343 274
Avskringer merverdi	-	-	-	159 570	177 300
Justering fjorårets resultatandel	17 730	-	-	-	17 730
<b>Årets resultatandel</b>	<b>439 814</b>	<b>24 306 407</b>	<b>5 787 431</b>	<b>2 717 364</b>	<b>27 816 288</b>
<b>Utgående balanse</b>	<b>2 029 579</b>	<b>215 459 954</b>	<b>144 944 159</b>	<b>-</b>	<b>362 433 690</b>
Årets resultatandel inkludert avskrivning	422 084	24 306 407	5 444 157	2 876 934	27 295 713
Reversering tidligere års nedskrivning	-	-	-	-	-

Eierandel i tilknyttede selskap er vurdert etter egenkapitalmetoden.

Omløpsaksjer	Eierandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Markedsverdi
Aksjer i handelsportefølje	Ubetydelig	-	-	-
<b>Sum markedsbaserte aksjer</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Aksjer er i regnskapet nedskrevet med kr:				
Årets endring utgjør kr:				5 645 900

Alle markedsbaserte aksjer er solgt i 2024.

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern m.v. samt transaksjoner med nærstående

	Fordringer 2024	Gjeld 2024	Fordringer 2023	Gjeld 2023
Samarbeidende selskaper, aksjonærer (kortsiktig)	152 086 750	68 495 357	137 215 237	60 654 987
<b>Langsiktig samarbeidende selskap</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Sum</b>	<b>152 086 750</b>	<b>68 495 357</b>	<b>137 215 237</b>	<b>60 654 987</b>

Det er beregnet 5,18 % rente mot selskap.

Det er beregnet 4,9-5,30% rente mot aksjonærer.

Kr. 50 000 000 i fordring på tilknyttet selskap er konvertert til egenkapital i 2025.



## Titas Eiendom AS Noter til konsernregnskap 2024

### Note 6 - Skatt

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget.

Årets skattekostnad fremkommer slik:  
Konsernet er ikke eget skattesubjekt, og det vises til selskapsregnskapene for sammensetning av skattekostnaden.

	2023	2024
Årets betalbare skattekostnad	204 472	-
Endring utsatt skatt	5 621 231	65 062
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>5 825 703</b>	<b>65 062</b>

### Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt

	Pr 1.1	Pr 31.12
Forskjeller som utlignes:		
Andeler	1 039 605	1 003 058
Utbytte	-	1 425 000
Fordringer	26 717 040	32 318 430
Anleggsmidler	110 149 222	120 502 679
Gevinst & tapskonto	11 583 289	9 278 175
Fremførbart underskudd/ubenyttet godtgjørelse	9 381 780	23 046 172
Avskåret rentefradrag	1 151 117	1 151 117
Inngår ikke i beregningen	26 399 397	31 840 787
Sum	86 675 788	86 971 514
Utsatt skatteforpliktelse / skattefordel (-)	19 068 673	19 133 735
Skatteprosent	22 %	22 %

### Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Fond for vurderingsforskjeller	Sum
Egenkapital 01.01.2024	97 200 000	371 204 866	28 709	468 433 575
Kapitalforhøyelse	-	-	-	-
Endringer i konsern	-	-	-	-
Tilleggsutbytte	-	-	-	-
Årets resultat	-	27 393 522	839	27 394 361
Andre transaksjoner	-	-	-	-
<b>Egenkapital 31. desember 2024</b>	<b>97 200 000</b>	<b>398 598 386</b>	<b>29 549</b>	<b>495 827 935</b>

Aksjenes pålydende er kr 810 000

Aksjonærer	Verv	A - aksjer	B, C, D - aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Torstein I Tvenge	Styreformann	5	114	4,20 %	70,03 %
Annicken Tvenge	Styremedlem	1	114	95,80 %	29,97 %
		6	114	100,00 %	100,00 %

A-aksjene har 100 stemmer, mens B, C og D-aksjene har 1 stemme.

### Note 8 - Pantstillelser og garantier m.v.

	2023	2024
Gjeld som er sikret ved pant o.l.		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 292 351 084	1 254 122 664
Kortsiktig lån til kredittinstitusjoner	-	-
Selvskyldnerkausjon som sikkerhet for lån i andre selskap	215 000 000	215 000 000
Sum	1 507 351 084	1 469 122 664

Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen langsiktig gjeld		
Fast eiendom inkl. tomt	1 099 033 028	1 109 485 473
Pant i datterselskaps aksjer	99 378 129	99 378 129
Pant i tilknyttede selskaps aksjer	113 100 000	113 100 000
Sum	1 198 411 157	1 208 863 602

Langsiktig gjeld som forfaller etter 5 år	612 937 550	574 500 000
---	-------------	-------------



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

Eiendeler	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	465 436	772 734
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<u>465 436</u>	<u>772 734</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3	415 383 895	379 979 892
Investeringer i aksjer og andeler	3	340 911 200	332 848 265
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<u>756 295 095</u>	<u>712 828 157</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>756 760 531</u>	<u>713 600 891</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		9 292	0
Andre kortsiktige fordringer	4	359 894 124	291 847 514
<b>Sum fordringer</b>		<u>359 903 416</u>	<u>291 847 514</u>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	3	0	13 562 499
<b>Sum investeringer</b>		<u>0</u>	<u>13 562 499</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	20 440 482	16 917 894
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>380 343 898</u>	<u>322 327 908</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>1 137 104 429</u>	<u>1 035 928 799</u>

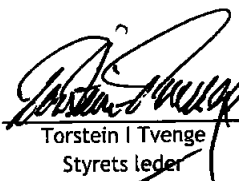
TITAS EIENDOM AS - 922 255 326

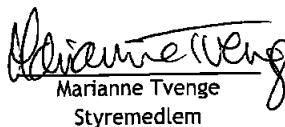


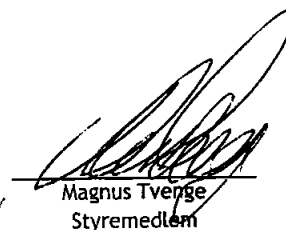
**TITAS EIENDOM AS**  
**Balanse per 31. desember**

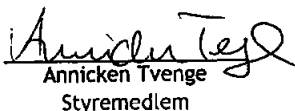
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	97 200 000	97 200 000
Overkurs		19 453 704	19 453 704
Annen innskutt egenkapital		200 004 800	200 004 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>316 658 504</b>	<b>316 658 504</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		160 348 354	75 024 010
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>160 348 354</b>	<b>75 024 010</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>477 006 858</b>	<b>391 682 514</b>
<b>Gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	38 500 000	41 300 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>38 500 000</b>	<b>41 300 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	5	0	204 472
Skyldig offentlige avgifter		347 261	457 560
Annen kortsiktig gjeld	4	621 250 311	602 284 253
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>621 597 571</b>	<b>602 946 285</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>660 097 571</b>	<b>644 246 285</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 137 104 429</b>	<b>1 035 928 799</b>

Oslo, 11.06.2025  
Styret i TITAS EIENDOM AS

  
Torstein I Tvenge  
Styrets leder

  
Marianne Tvenge  
Styremedlem

  
Magnus Tvenge  
Styremedlem

  
Annicken Tvenge  
Styremedlem

  
Niels Victor Aall Bugge  
Daglig leder

TITAS EIENDOM AS - 922 255 326



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

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt	1	8 837 484	8 458 756
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>8 837 484</b>	<b>8 458 756</b>
Lønnskostnad	2	4 162 774	3 654 785
Annen driftskostnad	2	15 455 096	17 401 640
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>19 617 871</b>	<b>21 056 425</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 780 387</b>	<b>-12 597 669</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	67 887 641	67 386 535
Annen renteinntekt	4	7 721 722	2 948 473
Annen finansinntekt		61 682 711	1 644 338
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	3	0	12 928 460
Reversering av tidligere nedskrevet finansielle anleggsmidler	3	0	0
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler	3	5 645 900	0
Annen rentekostnad	4	24 922 126	17 163 541
Annen finanskostnad		326 275	7 429 360
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>106 397 773</b>	<b>60 314 905</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>95 617 387</b>	<b>47 717 237</b>
Skattekostnad på resultat	5	10 293 043	10 741 629
<b>Årsresultat</b>	6	<b>85 324 344</b>	<b>36 975 608</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		85 324 344	36 975 608
<b>Sum overføringer</b>		<b>85 324 344</b>	<b>36 975 608</b>

TITAS EIENDOM AS - 922 255 326



## Titas Eiendom AS

### KONTANTSTRØMANALYSE

	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	95 617 387	47 717 237
- Periodens betalte skatt	-204 472	0
+/- Verdiendring aksjer	5 645 900	-12 928 460
+/- Endring i kundefordringer	-9 292	0
+/- Endring i leverandørgjeld	1 223 029	254 799
+/- Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	-82 904 003	-16 789 319
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	34 504 995	-36 069 006
= <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>53 873 544</b>	<b>-17 814 749</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak	-8 062 935	-5 000 000
+ Innbetalinger ved salg av andre investeringer	7 916 599	59 636 478
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	0	-65 740 229
= <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-146 336</b>	<b>-11 103 751</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-2 800 000	-2 800 000
+ Endring i konsernmellomværende	-55 762 619	55 132 646 *)
- Innbetaling av egenkapital	0	600 000
+ Utbetaling av utbytte	-14 456 678	-24 585 630
- Netto endring i innbetaling/utbetaling konsernbidrag	22 814 677	5 741 360
= <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-50 204 620</b>	<b>34 088 376</b>
= <b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>3 522 588</b>	<b>5 169 876</b>
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	16 917 894	11 748 018
= <b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>20 440 482</b>	<b>16 917 894 *)</b>

\*) I 2023 var konsernkonto presentert netto. For 2024 er konsernkonto presentert brutto, sammenligningstallene for 2023 er derfor også omarbeidet.



## Note 0 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk for øvrige foretak.

### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Konsernkonto

Selskapet er eier av konsernkonto og netto mellomværende i konsernkontoen er presentert som innstående til bank. Gjeld og fordringer med datterselskap i konsernkontoordningen er presentert brutto, under henholdsvis andre fordringer og gjeld.

### Inntekter

Tjenester inntektsføres etterhvert som tjenestene utføres.

### Skatt

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

### Investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap

Datterselskap og tilknyttede selskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Eiendeler i felleskontrollert virksomhet vurderes etter bruttometoden. Andelen av inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld innarbeides linje for linje i regnskapet.

### Investering i andre aksjer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

### Investeringer i aksjer

Aksjer og andeler er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

### Kontantstrømoppstilling

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



## Note 1 Salgsinntekter

	2024	2023
Pr. Virksomhetsområde		
Management fee til nærstående selskap	8 837 484	8 458 756
<b>Sum</b>	<b>8 837 484</b>	<b>8 458 756</b>
Geografisk fordeling		
Oslo	8 837 484	8 458 756
<b>Sum</b>	<b>8 837 484</b>	<b>8 458 756</b>

## Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	3 325 585	2 928 785
Arbeidsgiveravgift	606 453	529 222
Pensjonskostnader	34 856	33 101
Andre ytelser	195 880	163 677
<b>Sum</b>	<b>4 162 774</b>	<b>3 654 785</b>

Selskapet har i 2024 sysselsatt 1,3 årsverk, mot 1,3 i 2023.

### Pensjonsforpliktelser

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

### Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn inkludert bonus	3 065 384	315 573
Pensjonskostnader	34 856	0
Annen godtgjørelse	105 473	12 172
<b>Sum</b>	<b>3 205 712</b>	<b>327 745</b>

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 129 134 ekskl. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 25 160 ekskl. mva.



## Note 3 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

### Datterselskap:

	Eierandel	Stemmeandel	Forretningskontor	Kostpris	Balansført verdi
Sognsveien 68/70 AS	100 %	100 %	Oslo	64 727 842	64 727 842
Skøyen Næringsbygg AS	100 %	100 %	Oslo	99 378 129	99 378 129
Thune Eureka AS	100 %	100 %	Oslo	186 818 049	186 818 049
Lysaker Bygg AS	100 %	100 %	Oslo	5 354 380	5 354 380
T Capital AS	100 %	100 %	Oslo	945 500	945 500
Karenslyst Alle 10 AS	100 %	100 %	Oslo	49 244 093	49 244 093
<b>Sum</b>				<b>406 467 993</b>	<b>406 467 993</b>

Inntekt på investering i datter: 67 887 641

### Andre aksjer:

	Eier - og stemmeandel	Anskaffelseskost	Balansført verdi	Andel resultat	Andel egenkapital
Sjølystparken AS	50 %	200 004 800	200 004 800	24 304 464	193 297 464
Sørkedalsveien 9 AS	50 %	113 100 000	113 100 000	5 787 431	100 973 980
Fram Eiendom AS	25 %	1 000 000	1 000 000	289 029	1 696 264
Ecotank AS	2 %	8 062 935	8 062 935	-776 982	7 185 150
KTP Invest AS	1,27 %	13 743 465	13 743 465	645 962	10 518 045
Norske Liv Gården AS	50 %	5 000 000	5 000 000	-8 872 413	-11 229 842
<b>Sum andre aksjer</b>		<b>340 911 200</b>	<b>340 911 200</b>	<b>21 377 491</b>	<b>302 441 061</b>

### Omløpsaksjer:

	Eierandel	Anskaffelskost	Balansført verdi	Markedsverdi
Aksjer og terminer i handelsportefølje	Ubetydelig	0	0	0
<b>Sum</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets verdiendring</b>				<b>5 645 900</b>



## Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
<b>Fordringer</b>		
Kortsiktig fordring på nærstående selskap	199 583 920	137 215 237
Konsernkonto*	92 125 253	87 191 596
<b>Mottatt konsernbidrag</b>	<b>67 887 641</b>	<b>67 386 535</b>
<b>Sum</b>	<b>359 596 814</b>	<b>291 793 368</b>
<b>Gjeld</b>		
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	-168 165 918	-159 883 930
Kortsiktig gjeld til nærstående selskap/aksjonærer	-68 495 357	-60 654 987
Konsernkonto*	-337 671 809	-336 323 483
<b>Avgitt konsernbidrag</b>	<b>-45 389 748</b>	<b>-44 571 858</b>
<b>Sum</b>	<b>-619 722 832</b>	<b>-601 434 258</b>

Gjeld og fordring mot selskap renteberegnes med 5,18 %

Gjeld og fordring mot aksjonær renteberegnes med 4,90 - 5,30%

Kr 50 mill av fordring på nærstående selskap er konvertert til egenkapital i 2025.

\*) I 2023 var konsernkonto presentert netto. For 2024 er konsernkonto presentert brutto, sammenligningstallene for 2023 er derfor også omarbeidet.



## Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	9 985 745	10 010 281
Endring i utsatt skattefordel	307 298	731 348
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>10 293 043</b>	<b>10 741 629</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	95 617 387	47 717 237
Permanente forskjeller	-123 571 098	-74 386 028
Endring i midlertidige forskjeller	5 455 819	8 128 654
Mottatt konsernbidrag	67 887 641	67 386 535
Avgitt konsernbidrag	-45 389 748	-44 571 858
Avskåret rentefradrag	0	929 420
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-4 274 540
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>929 420</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-4 949 537	-4 814 757
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-9 985 745	-9 805 809
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	14 935 281	14 825 038
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>204 472</b>

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

	2024	2023	Endring
Fordringer	-31 840 787	-26 399 397	5 441 390
Gevinst - og tapskonto	0	14 429	14 429
<b>Sum</b>	<b>-31 840 787</b>	<b>-26 384 968</b>	<b>5 455 819</b>
Inntektsført avsatt utbytte	1 425 000	0	-1 425 000
Andeler	-2 389 500	-2 375 738	13 762
Avskåret rentefradrag	-1 151 117	-1 151 117	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	31 840 787	26 399 397	-5 441 390
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-2 115 617</b>	<b>-3 512 426</b>	<b>-1 396 809</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-465 436</b>	<b>-772 734</b>	<b>-307 298</b>

## Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	97 200 000	19 453 704	200 004 800	75 024 010	391 682 514
Årets resultat				85 324 344	85 324 344
Pr 31.12.2024	97 200 000	19 453 704	200 004 800	160 348 354	477 006 858



## Note 7 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 184 846, mot 266 508 i 2023.

## Note 8 Aksjonærer

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

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	6	810 000	4 860 000
B-aksjer	38	810 000	30 780 000
C-aksjer	38	810 000	30 780 000
D-aksjer	38	810 000	30 780 000
<b>Sum</b>	<b>120</b>		<b>97 200 000</b>

## Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Annicken Tvenge	115	95,8	29,97
Torstein I Tvenge	5	4,2	70,03
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>120</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Sum
Torstein I Tvenge	Styrets leder	5
Annicken Tvenge	Styremedlem	115
<b>Totalt antall aksjer</b>		<b>120</b>

## Note 9 Pantstillelser og garantier

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	31.12.2024	31.12.2023
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	38 500 000	41 300 000
Langsiktig gjeld som forfaller senere enn 5 år	24 500 000	27 300 000
Selvskyldnerkausjon som sikkerhet for lån i andre selskap	215 000 000	215 000 000
<b>Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Fast eiendom inkl. tomt i datterselskapet Thune Eureka AS	25 957 728	25 588 016
Aksjer i Skøyen Næringsbygg	99 378 129	99 378 129
Aksjer i Thune Eureka AS	195 733 951	186 818 049
Aksjer i Norske Liv Gården AS	5 000 000	5 000 000
<b>Sum</b>	<b>326 069 808</b>	<b>316 784 194</b>



BDO AS  
Bygdøy allé 2  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Titas Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Titas Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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



rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Konklusjon om årsberetningen

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

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

## Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvissende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Alexander Bronken  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

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

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

## Bronken, Alexander

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-757407

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-06-14 06:41:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J6H7O-4TCN4-9C0ZJ-NKGW9-TX2P4-6C8WZ

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.