



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: Christian Brækken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.07.2025

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, 12.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Gevinst v/salg av eiendom		-23 501	10 312 853
Annen driftsinntekt	1	12 863 274	13 564 968
Sum inntekter		12 839 773	23 877 821
Kostnader			
Annen driftskostnad	1,4	13 306 048	13 862 069
Sum kostnader		13 306 048	13 862 069
Driftsresultat		-466 275	10 015 752
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på andre investeringer		43 470 663	56 201 661
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		55 346 569	52 673 388
Annen renteinntekt		4 469 119	3 111 191
Annen finansinntekt		148 093	0
Sum finansinntekter		103 434 444	111 986 240
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	15 000 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 619 968	9 656 419
Annen rentekostnad		76 266 768	66 242 534
Annen finanskostnad		2 840	200 000
Sum finanskostnader		81 889 576	91 098 953
Netto finans		21 544 868	20 887 287
Resultat før skattekostnad		21 078 593	30 903 039
Skattekostnad	5	4 643 692	7 844 200
Årsresultat		16 434 901	23 058 839
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		12 797 926	13 943 443
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 636 975	9 115 397
Sum overføringer og disponeringer		16 434 901	23 058 840



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	965 580 958	961 914 883
Lån til foretak i samme konsern	7	806 387 801	785 245 839
Andre fordringer	6	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		1 771 968 759	1 747 160 722
Sum anleggsmidler		1 771 968 759	1 747 160 722
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	0	0
Andre fordringer		199 142	847 419
Konsernfordringer	7	59 893 588	56 201 661
Sum fordringer		60 092 730	57 049 080
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		81 834 259	53 990 576
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		81 834 259	53 990 576
Sum omløpsmidler		141 926 989	111 039 656
SUM EIENDELER		1 913 895 748	1 858 200 378
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8,9	2 847 600	2 847 600
Overkurs	8	153 653 034	153 653 034



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen innskutt egenkapital	8	43 741 080	27 333 482
Sum innskutt egenkapital		200 241 714	183 834 116
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	429 400 894	425 763 919
Sum opptjent egenkapital		429 400 894	425 763 919
Sum egenkapital		629 642 608	609 598 035
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 240 000 000	1 097 013 694
Langsiktig konserngjeld	7	7 309 009	123 692 278
Sum annen langsiktig gjeld		1 247 309 009	1 220 705 972
Sum langsiktig gjeld		1 247 309 009	1 220 705 972
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		91 881	91 783
Betalbar skatt	5	0	3 786 124
Kortsiktig konserngjeld	7	21 107 694	18 458 344
Annen kortsiktig gjeld		15 744 556	5 560 120
Sum kortsiktig gjeld		36 944 131	27 896 371
Sum gjeld		1 284 253 140	1 248 602 343
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 913 895 748	1 858 200 378



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Gevinst v/salg av eiendom		0	16 917 353
Leieinntekter		161 197 294	152 358 114
Annen driftsinntekt	1	5 191 011	8 171 294
Sum inntekter		166 388 305	177 446 761
Kostnader			
Ordinære avskrivninger	3	52 424 225	52 070 551
Annen driftskostnad	1,4	46 948 458	25 343 921
Sum kostnader		99 372 683	77 414 472
Driftsresultat		67 015 622	100 032 289
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		8 559 520	6 329 174
Annen renteinntekt		7 477 708	3 605 160
Annen finansinntekt		154 161	17 153
Sum finansinntekter		16 191 389	9 951 487
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 939 591	3 089 278
Annen rentekostnad		85 849 175	77 125 942
Annen finanskostnad		102 840	200 878
Sum finanskostnader		90 891 606	80 416 098
Netto finans		-74 700 217	-70 464 611
Resultat før skattekostnad		-7 684 595	29 567 678
Skattekostnad	5	1 093 809	5 641 735
Årsresultat		-8 778 404	23 925 943



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,6	1 730 052 056	1 766 237 155
Sum varige driftsmidler		1 730 052 056	1 766 237 155
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7	61 906 542	105 739 848
Andre fordringer	6	5 765 231	4 282 943
Sum finansielle anleggsmidler		67 671 773	110 022 791
Sum anleggsmidler		1 797 723 829	1 876 259 946
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	680 734	1 701 376
Andre fordringer		2 319 285	3 276 494
Konsernfordringer	7	16 666 418	483 738
Sum fordringer		19 666 437	5 461 608
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		123 483 227	137 090 216
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		123 483 227	137 090 216
Sum omløpsmidler		143 149 664	142 551 824
SUM EIENDELER		1 940 873 493	2 018 811 770

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8,9	2 847 600	2 847 600
Overkurs	8	153 653 034	153 653 034
Annen innskutt egenkapital	8	43 741 080	27 817 220
Sum innskutt egenkapital		200 241 714	184 317 854
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	360 229 839	381 322 431
Sum opptjent egenkapital		360 229 839	381 322 431
Sum egenkapital		560 471 553	565 640 285
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	73 497 614	76 013 476
Sum avsetninger for forpliktelser		73 497 614	76 013 476
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 240 000 000	1 266 596 964
Langsiktig konserngjeld	7	7 309 009	44 394 729
Sum annen langsiktig gjeld		1 247 309 009	1 310 991 693
Sum langsiktig gjeld		1 320 806 623	1 387 005 169
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 016 153	8 204 660
Betalbar skatt	5	0	3 786 124
Kortsiktig konserngjeld	7	16 407 599	31 680 187
Annen kortsiktig gjeld		31 171 565	22 495 345
Sum kortsiktig gjeld		59 595 317	66 166 316
Sum gjeld		1 380 401 940	1 453 171 485
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 940 873 493	2 018 811 770



Årsberetning 2024

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 underkonsern i Tellus Eiendom konsernet. Selskapet og konsernet driver med eiendomsinvesteringer og det benyttes som kjøperselskap for de investeringer hovedkonsernet har gjort siden høsten 2015. Selskapet har forretningslokale i Oslo og kjøper hovedsakelig næringseiendommer på østlandsområdet.

Konsernet har i 2024 eid selskapene/ eiendommene, Ullern Bensinstasjon AS, Gran Handelspark AS, Eker Senter AS, Eker Senter II AS, Eker Senter III AS, Kongsvinger Handelspark AS, Krokstad Handelspark AS, Horten Handelspark AS, Morenen Handelspark AS, Morenen Handelspark II AS, Ølrud Handelspark AS og Ølrud Handelspark II AS.

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 8 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 håndtere et utfordrende marked, og benytte seg av eventuelle muligheter som oppstår. Styret forventer en stabil utvikling for selskapet fremover.

Finansiell risiko

Eiendommene er belånt i hhv DNB. Samlet belåning pr årsskiftet er MNOK 1 240. Selskapet og konsernet har en fastrenteandel på sine lån pr årsskiftet med ca 8 % og andel lån på flytende rente med 92 %. Selskapet og konsernet 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 2024 med til sammen MNOK 166,4 hvorav leieinntektene utgjorde MNOK 161,2. Konsernet hadde salgsgevinster i 2024 med MNOK 0, og andre driftsinntekter på 5,2 MNOK. I inntektsåret 2023 var driftsinntektene til sammen MNOK 177,4 fordelt på leieinntekter med MNOK 152,4, andre driftsinntekter med 8,2 MNOK og salgsinntekter med MNOK 16,9.

Årsresultatet 2024 på selskapsnivå var MNOK 16,4 (MNOK 23,0 i 2023), mens det på konsernnivå ble et resultat på MNOK -8,8 (MNOK 23,9 i 2023).

Selskapets bokførte totalkapital var ved utløpet av 2024 MNOK 1 914 sammenlignet med MNOK 1 858 ved utløpet av 2023, mens konsernets totalkapital ved utløpet av 2024 var MNOK 1 941 sammenlignet med MNOK 2 019 ved utløpet av 2023.



Konsernets regnskapsmessige egenkapital ble redusert fra MNOK 565,6 i 2023 til MNOK 560,5 i 2024.

Selskapets eiendommer verdivurderes av Newsec AS hvert år og markedsverdien av våre eiendommer pr 31.12.2024 er MNOK 2 128 (Brutto Eiendomsverdi), mens total langsiktig gjeld pr årsskiftet er ca MNOK 1 240,0. Konsernet har varige driftsmidler til en bokført verdi på MNOK 1 730.

Verdijustert Egenkapital (VEK) kan etter dette beregnes til (Bokført Egenkapital – Bokført verdi av Tomter og bygninger + Markedsverdien av selskapets eiendommer) = MNOK 560 – MNOK 1 730 + MNOK 2 128 = MNOK 958 (884,6 i 2023).

Konsernet har pr årsskiftet en kontantbeholdning på MNOK 123,4 (137,1 MNOK i 2023).

Selskapet har ikke kjøpt eller solgt noen eiendommer i løpet av 2024.

Kontantstrømoppstilling

Netto kontantstrøm for selskapet fra operasjonelle aktiviteter var MNOK 4,9 i 2024, sammenlignet med MNOK 4,0 i 2023. Forskjellen mellom driftsresultatet og netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter, knytter seg i hovedsak til periodiseringsposter.

Netto kontantstrøm for konsernet fra operasjonelle aktiviteter var MNOK 52,2 i 2024, sammenlignet med MNOK 53,0 i 2023. Forskjellen mellom driftsresultatet og netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter, knytter seg i hovedsak til ordinære avskrivninger og andre periodiseringsposter.

Arbeidsmiljø

Det har ikke vært ansatte i konsernet eller selskapet i 2024. 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.

Aktomhetsvurderinger

Redegjørelse for aktomhetsvurderinger etter Åpenhetsloven vil publiseres på vårt nettsted www.soberas.no

Oslo, 30. juni 2025

Erik Bakkejord
Styrets leder

Per Øivind Dahl
Styremedlem



Tellus Eiendom Invest AS

*Årsregnskap med revisjonsberetning
(inkl. konsernoppgjør)*

2024

Innhold:

Resultatregnskap

Balanse

Kontantstrømoppstilling

Noter

Styrets årsberetning

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: U8UJ-6QRIR-TWTF-2CGYC-A0WGU-0CB68



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Resultatregnskap

Morselskap				Konsern	
2024	2023		NOTE	2024	2023
DRIFTSINNTEKTER					
-	-	Leieinntekter		161 197 294	152 358 114
12 863 274	13 564 968	Annen driftsinntekt	1	5 191 011	8 171 294
-23 501	10 312 853	Gevinst v/salg av eiendom		-	16 917 353
12 839 773	23 877 821	Sum driftsinntekter	2	166 388 305	177 446 761
DRIFTSKOSTNADER					
-	-	Ordinære avskrivninger	3	52 424 225	52 070 551
13 306 048	13 862 069	Andre driftskostnader	1, 4	46 948 458	25 343 921
13 306 048	13 862 069	Sum driftskostnader		99 372 683	77 414 472
-466 275	10 015 752	DRIFTSRESULTAT		67 015 622	100 032 289
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
43 470 663	56 201 661	Inntekt på andre investeringer		-	-
55 346 569	52 673 388	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		8 559 520	6 329 174
4 469 119	3 111 191	Andre renteinntekter		7 477 708	3 605 160
148 093	-	Andre finansinntekter		154 161	17 153
-	15 000 000	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		-	-
5 619 968	9 656 419	Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 939 591	3 089 278
76 266 768	66 242 534	Andre rentekostnader		85 849 175	77 125 942
2 840	200 000	Andre finanskostnader		102 840	200 878
21 544 868	20 887 287	Netto finansposter		-74 700 217	-70 464 611
21 078 593	30 903 039	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		-7 684 595	29 567 678
4 643 693	7 844 199	Skattekostnad ordinært resultat	5	1 093 809	5 641 735
16 434 901	23 058 839	ÅRSRESULTAT		-8 778 404	23 925 943
Disponering av årsresultat:					
12 797 926	13 943 443	Avgitt konsernbidrag			
3 636 975	9 115 397	Overført fra/til annen egenkapital			
16 434 901	23 058 840	Sum disponert			

Penneo Dokumentnr.: U8UJ-6QRIR-1WVTF-2CGYC-A0WGU-0CB68



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Balanse

<i>Morselskap</i>			NOTE	<i>Konsern</i>	
31.12 2024	31.12 2023			31.12 2024	31.12 2023
EIENDELER					
ANLEGGSMIDLER					
Varige driftsmidler					
-	-	Tomter og bygninger	3, 6	1 730 052 056	1 766 237 155
-	-	Sum varige driftsmidler		1 730 052 056	1 766 237 155
Finansielle anleggsmidler					
965 580 958	961 914 883	Aksjer i datterselskap	6	-	-
806 387 801	785 245 838	Fordring på konsernselskap	7	61 906 542	105 739 848
-	-	Andre langsiktige fordringer	6	5 765 231	4 282 943
1 771 968 759	1 747 160 722	Sum finansielle anleggsmidler		67 671 773	110 022 791
1 771 968 759	1 747 160 722	Sum anleggsmidler		1 797 723 829	1 876 259 946
OMLØPSMIDLER					
Fordringer					
-	-	Kundefordringer	6	680 734	1 701 370
59 893 588	56 201 661	Fordring på konsernselskap	7	16 666 418	483 738
199 142	847 419	Andre kortsiktige fordringer		2 319 285	3 276 494
60 092 730	57 049 080	Sum fordringer		19 666 437	5 461 608
Bankinnskudd og lignende					
81 834 259	53 990 576	Kontanter og bankinnskudd		123 483 226	137 090 216
141 926 989	111 039 656	Sum omløpsmidler		143 149 663	142 551 824
1 913 895 748	1 858 200 378	SUM EIENDELER		1 940 873 493	2 018 811 770

Penneo DokumenterID: 1881168116-QQRIR-1WVTF-2CCT-C-AOWGU-UCBB8



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Balanse

<i>Morselskap</i>				<i>Konsern</i>	
31.12 2024	31.12 2023		NOTE	31.12 2024	31.12 2023
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
43 741 080	27 333 482	Annen innskutt egenkapital	8	43 741 080	27 817 220
200 241 714	183 834 116	Sum innskutt egenkapital		200 241 714	184 317 854
Opptjent egenkapital					
429 400 894	425 763 919	Annen egenkapital	8	360 229 839	381 322 431
429 400 894	425 763 919	Sum opptjent egenkapital		360 229 839	381 322 431
629 642 608	609 598 035	Sum egenkapital		560 471 553	565 640 285
GJELD					
Avsetning for forpliktelser					
-	-	Utsatt skatt	5	73 497 614	76 013 476
Annen langsiktig gjeld					
1 240 000 000	1 097 013 694	Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 240 000 000	1 266 596 964
7 309 009	123 692 278	Gjeld til konsernselskaper	7	7 309 009	44 394 729
1 247 309 009	1 220 705 972	Sum langsiktig gjeld		1 247 309 009	1 310 991 693
Kortsiktig gjeld					
91 881	91 783	Leverandørgjeld		12 016 153	8 204 660
-	3 786 124	Betalbar skatt	5	-	3 786 124
-	-	Skyldig offentlige avgifter		-	-
21 107 694	18 458 344	Gjeld til konsernselskap	7	16 407 599	31 680 187
15 744 556	5 560 120	Annen kortsiktig gjeld		31 171 566	22 495 346
36 944 131	27 896 371	Sum kortsiktig gjeld		59 595 318	66 166 317
1 284 253 140	1 248 602 343	Sum gjeld		1 380 401 941	1 453 171 486
1 913 895 748	1 858 200 378	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 940 873 493	2 018 811 770

Oslo, 30. juni 2025

Erik Bakkejord
Styrets leder

Per Øivind Dahl
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: U8UJ-GQRIR-1WVTF-2COT-C-AOWGUJ0CB68



Tellus Eiendom Invest AS

Org. nr. NO 916 120 559

Kontantstrømoppstilling

<i>Morselskap</i>			<i>Konsern</i>	
2024	2023		2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
21 078 593	30 903 039	Resultat før skattekostnad	-7 684 595	29 567 678
-3 786 124	-5 431 274	Betalte skatter	-3 786 124	-5 431 274
-	-	Ordinære avskrivninger	52 424 225	52 070 551
-	-10 312 853	Gevinst ved salg anleggsmidler	-	-16 917 353
-	15 000 000	Nedskrivning aksjer	-	-
-	-	Endring i kundefordringer	1 020 642	6 166 934
99	-339 897	Endring i leverandørgjeld	3 811 493	4 548 603
-4 708 652	-21 909 581	Endring i kortsiktige konsernmellomværender	2 828 539	-328 408
-7 640 256	-3 910 901	Endring andre tidsavgrensninger	3 630 496	-16 652 689
4 943 660	3 998 534	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	52 244 676	53 024 042
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter				
-	-	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	96 706 871
-	-	Utbetalinger ved kjøp varige driftsmidler	-36 515 873	-33 890 207
-	78 008 178	Innbetalinger ved salg av aksjer	-	-
-	15 053 343	Innbetaling langsiktig utlån ved aksjesalg	-	-
137 455 453	-	Innbetaling langsiktig utlån	37 460 811	-
-140 988 740	-62 436 925	Utbetaling langsiktig utlån	-45 056 374	-19 690 918
-3 533 287	30 624 596	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-44 111 436	43 125 746
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter				
1 245 000 000	280 000 000	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	1 245 000 000	280 000 000
-1 218 566 690	-319 517 312	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-1 266 740 231	-327 684 040
26 433 310	-39 517 312	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-21 740 231	-47 684 040
27 843 683	-4 894 182	Netto endring i kontanter og -ekvivalenter	-13 606 991	48 465 748
53 990 576	58 884 758	Beholdning av kontanter og -ekvivalenter 01.01	137 090 216	88 624 467
81 834 259	53 990 576	Beholdning av kontanter og -ekvivalenter 31.12	123 483 226	137 090 216

Penneo Dokumentnøkkel: LU8UJ-6QRIR-1WVTF-2CGYC-A0WGU-0CB68



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Noter til regnskapet for 2024

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
Ullem Bensinstasjon AS	Oslo	100 %	08.12.15	
Gran Handespark AS	Oslo	100 %	31.01.19	
Eiker Senter AS	Oslo	100 %	19.08.19	
Eiker Senter II AS	Oslo	100 %	19.08.19	
Eiker Senter III AS	Oslo	100 %	01.01.20	
Kongsvinger Handespark AS	Oslo	100 %	17.01.20	
Krokstad Handespark AS	Oslo	100 %	15.12.20	
Horten Handespark AS	Oslo	100 %	05.02.21	
Morenen Handespark AS	Oslo	100 %	01.12.21	
Morenen Handespark II AS	Oslo	100 %	01.12.21	
Olrud Handespark AS	Oslo	100 %	31.03.22	
Olrud Handespark II AS	Oslo	100 %	31.03.22	

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetslutninger. 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.

Penneo Dokumentnr.: LU8UJ-6QRIR-1WTF-2CGYC-A0WGU-0CB68



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Noter til regnskapet for 2024

REGNSKAPSPRINSIPPER (FORTS.)

Driftsinntekter

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den perioden det etter avtalen ikke er belastet leie.

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.

Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap.

Mottatte utdelinger resultatføres som utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost.

Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres samme året som datterselskapet avsetter beløpet.

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.

Kontantstrømpoppstilling

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

Penneo Dokumentnr.: LU8UJ-6QRIR-1WVTF-2CGYC-A0WGU-0CB68



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Noter til regnskapet for 2024

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 2024 er belastning fra morselskapet, Tellus Eiendom AS. I 2024 ble kostnadene knyttet til administrasjonstjenester viderebelastet datterselskapene fra Tellus Eiendom Invest AS.

I 2024 er administrasjonskostnadene bokført som driftskostnader i morselskapet. Totalt belastet fra Tellus Eiendom AS er kr 12 863 275, hvorav kr 12 863 274 er viderebelastet døtrene og presentert som annen driftsinntekt.

Note 2 - Driftsinntekter

Morselskap		Driftsinntektene fordeler seg på følgende måte:	Konsern	
2024	2023		2024	2023
-	-	Per virksomhetsområde:		
12 863 274	13 149 095	Leieinntekter	161 197 294	152 358 114
-	415 873	Administrasjonstjenester	-	-
-23 501	10 312 853	Andre driftsinntekter	5 191 011	8 171 294
12 839 773	23 877 821	Gevinst/(tap) ved salg eiendomsaksjer og andeler	0	16 917 353
		Sum	166 388 305	177 446 761
		Pr. geografisk område:		
12 839 773	23 877 821	Østlandet	166 388 305	177 446 761
12 839 773	23 877 821	Sum	166 388 305	177 446 761

Note 3 - Anleggsmidler - konsernet

Konsernet

Eiendommer med driftsløse

Kostpris	31.12.2023	2 162 462 435
Tilgang ved kjøp datterselskaper		-
Tilgang kjøp		36 515 873
Kostnadsført anlegg under utførelse		-20 276 746
Avgang datterselskaper		-
Kostpris	31.12.2024	2 178 701 562
Akkumulerte avskrivninger	31.12.2023	396 225 280
Akkumulerte avskrivninger v/avgang datterselskaper		-
Akkumulerte avskrivninger v/tilgang datterselskaper		-
Årets ordinære avskrivninger		52 424 225
Akkumulerte avskrivninger	31.12.2024	448 649 505
Bokført verdi	31.12.2024	1 730 052 056
Sats ordinære avskrivninger		2% - 10%

Penneo Dokumentnr.: IJ8UJ-6QRIR-1WTFE-2CGYC-A0WGU-0CB68



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Noter til regnskapet for 2024

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	
2024	2023		2024	2023
95 000	140 000	Revisor, revisjon	786 900	874 000
202 500	454 200	Revisor, bistand	465 175	943 402
297 500	594 200	Sum	1 252 075	1 817 402

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	
2024	2023	Årets skattekostnad fordeler seg på:	2024	2023
4 643 693	7 844 199	Betalbar skatt	3 609 669	7 718 889
-	-	Betalbar skatt for kjøp av datterselskap	-	-
-	-	Endring i utsatt skatt	-2 515 860	-2 077 154
4 643 693	7 844 199	Sum skattekostnad (inntekt)	1 093 809	5 641 735

Morselskap			Konsern	
2024	2023	Beregning av årets skattegrunnlag:	2024	2023
21 078 593	30 903 039	Resultat før skatt	-7 684 595	29 567 678
		Permanente forskjeller:		
29 100	65 264	Permanente forskjeller	12 695 709	12 911 130
-	-10 312 853	Gevinst/tap salg aksjer skattefritt	-	-17 318 835
-	15 000 000	Regnskapsmessig nedskrivning aksjer	-	-
-	-	Endring i midlertidige forskjeller	11 396 472	9 925 887
21 107 694	35 655 450	Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	16 407 586	35 085 860
-	-	Mottatt konsernbidrag balanseført	-	-
-21 107 694	-18 445 795	Avgitt konsernbidrag	-16 407 586	-17 876 209
-	17 209 655	Grunnlag for betalbar skatt i balansen	-	17 209 651

Morselskap			Konsern	
31.12.2024	31.12.2023	Betalbar skatt i balansen	31.12.2024	31.12.2023
4 643 693	7 844 199	Betalbar skatt i skattekostnaden	3 609 669	7 718 889
-4 643 693	-4 058 075	Skatt knyttet til avgitt konsernbidrag	-3 609 669	-3 932 766
-	3 786 124	Netto betalbar skatt i balansen	-	3 786 124

Penneo Dokumentnr.: IL8UJ-6QRIR-1WTFE-2CGYC-A0WGU-0CB68



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Noter til regnskapet for 2024

Note 5 - Skatter (forts.)

Morselskap		Oversikt over midlertidige forskjeller:	Konsern	
31.12.2024	31.12.2023		31.12.2024	31.12.2023
-	-	Gevinst og tapskonto	-1 744 374	-2 139 015
-	-	Fordringer	-	-412 755
-	-	Avsetninger	-160 000	-
-	-	Varige driftsmidler	400 931 134	413 276 394
-	-	Midlertidige forskjeller	399 026 760	410 724 624
-	-	Avskåret rentefradrag	-14 363 190	-14 363 190
-	-	Skattemessig fremførbart underskudd	-	-
-	-	Andre forskjeller ikke medtatt i datterselskap	-144 221 491	-147 746 089
-	-	Grunnlag utsatt skatt	240 442 079	248 615 345
		Utsatt skatt 22% av grunnlaget	52 897 257	54 695 376
		Utsatt skatt på merverdier ved oppkjøp	20 600 358	21 318 097
-	-	Utsatt skatt balanseført	73 497 614	76 013 476

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

Morselskap		Forklaring til årets skattekostnad	Konsern	
2024	2023		2024	2023
21 078 593	30 903 039	Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	-7 684 595	29 567 678
4 637 290	6 798 669	Skatt av resultat før skatt	-1 690 611	6 504 889
4 643 693	7 844 199	Skattekostnad i resultatregnskapet	1 093 809	5 641 735
-6 403	-1 045 530	Differanse	-2 784 420	863 154
		Differansen består av:		
-6 403	-1 045 530	Skatteeffekt permanente forskjeller	2 236	969 695
-	-	Skatt på meravskrivninger	-2 786 657	-2 084 381
-	-	Årets skatteeffekt av kjøp og salg av selskaper	-	1 977 839
-6 403	-1 045 530	Beregnet skattekostnad	-2 784 420	863 154
22,0 %	25,4 %	Effektiv skattekostnad	-14,2 %	19,1 %

Note 6 - Fordringer, gjeld og pantstillelser

Morselskap			Konsern	
2024	2023		2024	2023
		<i>Langsiktig fordring med forfall senere enn 1 år</i>		
-	-	Langsiktige fordringer	5 765 231	4 282 943
		<i>Langsiktig kredittgjeld med forfall senere enn 5 år</i>		
-1 190 400 000	-872 449 835	Gjeld til kredittinstitusjon forutsatt fornyelse av lånene	-992 000 000	-1 011 199 765

Lånets løpetid er 3 år fra 04.10.2024 og tilbakebetales med en avdragsprofil på 25 år. Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner med forfall etter 5 år forutsetter fornyelse av lånene med samme avdragsprofil.

Penneo Dokumentnr.: LU8UJ-6QRIR-TWTF-2CGYC-A0WGU-0CB68



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Noter til regnskapet for 2024

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

2024	2023		2024	2023
-1 240 000 000	-1 097 013 694	<i>Gjeld sikret ved pant per 31.12.</i>		
		Gjeld til kredittinstitusjoner	-1 240 000 000	-1 266 596 964
		<i>Pantsatte eiendeler for egen gjeld</i>		
-	-	Balansført verdi av pantsatte driftsmidler	1 728 665 487	1 766 237 155
813 793 090	961 914 883	Balansført verdi av pantsatte aksjer	-	-
-	-	Balansført verdi pantsatte kundefordringer	-	-
		<i>Pantsatte eiendeler for gjeld i Tellus Eiendom AS</i>		
-	-	Balansført verdi av pantsatte driftsmidler	-	-
-	4 775 368	Balansført verdi av pantsatte aksjer	-	-

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Morselskap			Konsern	
2024	2023		2024	2023
		<i>Lån til datterselskap</i>		
675 790 861	679 540 011	Forfall > 1 år etter regnskapsårets slutt	-	-
Morselskapets fordring på datterselskaper renteberegnes etter markedsmessige betingelser. Fordringene er langsiktige og det er ikke avtalt noe nedbetalingsplan.				
		<i>Lån til morselskap</i>		
130 591 124	105 735 101	Forfall > 1 år etter regnskapsårets slutt	61 900 726	105 763 699
Morselskapet Tellus Eiendom Invest AS har en langsiktig fordring mot sitt morselskap Tellus Eiendom AS som renteberegnes etter markedsmessige betingelser. Fordringen er langsiktig og det er ikke avtalt noe nedbetalingsplan.				
		<i>Gjeld til morselskap</i>		
-	-	Forfall > 5 år etter regnskapsårets slutt	-	-42 112 180
		<i>Lån til søsterselskap</i>		
5 816	-	Forfall > 1 år etter regnskapsårets slutt	5 816	-
		<i>Gjeld til søsterselskap</i>		
-7 309 009	-2 139 282	Forfall > 5 år etter regnskapsårets slutt	-7 309 009	-2 139 282

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>		
-	-121 409 729	Forfall > 5 år etter regnskapsårets slutt	-	-

Selskapet hadde en langsiktig gjeld mot datterselskapet Kongsvinger Handespark AS pr. 31.12.23. Gjelden er renteberegnet etter markedsmessige betingelser.

Penneo Dokumentnøkkel: U8UJ-6QRIR-1WTFE-2CGYC-A0WGU-0CB68



Tellus Eiendom Invest AS

Org.nr. NO 916 120 559

Noter til regnskapet for 2024

Note 8 - Egenkapital

Morselskapet	Aksje- kapital	Overkurs	Annen Innskutt EK	Annen egenkapital	Total egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2024	2 847 600	153 653 034	27 333 482	425 763 919	609 598 035
Resultat 2024	-	-	-	16 434 901	16 434 901
Mottatt konsernbidrag	-	-	16 407 598	-	16 407 598
Avgitt konsernbidrag	-	-	-	-12 797 926	-12 797 926
Egenkapital pr. 31.12.2024	2 847 600	153 653 034	43 741 080	429 400 894	629 642 608

Konsernet	Aksje- kapital	Overkurs	Annen Innskutt EK	Annen egenkapital	Total egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2024	2 847 600	153 653 034	27 817 220	381 322 431	565 640 285
Resultat 2024	-	-	-	-8 778 404	-8 778 404
Mottatt konsernbidrag	-	-	16 407 598	-	16 407 598
Avgitt konsernbidrag	-	-	-	-12 797 926	-12 797 926
Andre endringer	-	-	-483 737	483 737	0
Egenkapital pr. 31.12.2024	2 847 600	153 653 034	43 741 080	360 229 839	560 471 553

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel	Pålydende	Total aksjekapital
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, Erik Bakkejord, eier indirekte 31,1 % av aksjene i Tellus Eiendom AS. Styremedlem, Per Øivind Dahl, eier 100 % av aksjene i Brannfjell Eiendom AS.

Tellus Eiendom AS utarbeider konsernregnskap hvor konsernregnskapet til Tellus Eiendom Invest AS inngår. Dette konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til selskapets offisielle postadresse i Foretaksregisteret.

Note 10 - Markedsrisiko og derivater

Morselskapet og konsernet er ikke eksponert for valuta- eller råvarepriserisiko. Morselskapet og konsernet har risiko knyttet til endringer i rentenivået. Per 31.12.2024 er ca 8 % av gjeld til kredittinstitusjoner sikret til fast rente.

Pr. 31.12 utgjør urealisert, ikke bokført gevinst/(tap) på renteswapper kr 8 834 013 for 2023.og kr 10 328 961 for 2024.

Penneo Dokumentnr: IUBUJ-6QRIR-1WTFE-2CGYC-A0WGU-0CB68



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."

Dahl, Per Øivind

Styremedlem

På vegne av: Tellus Eiendom Invest AS konsern
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1249137
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-06-30 13:55:36 UTC



Bakkejord, Erik

Styreleder

På vegne av: Tellus Eiendom Invest AS konsern
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1146456
IP: 104.28.xxx.xxx
2025-06-30 14:34:32 UTC



Penneo Dokumentnr: IJ8UJ-6QRIR-1WVTF-2CGYC-AQWGU-0CB68

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 forseglet 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.



RSM Norge AS

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

Til generalforsamlingen i Tellus Eiendom Invest AS

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tellus Eiendom Invest AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 16 434 901 og et underskudd i konsernregnskapet på NOK 8 778 404. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 2024 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 ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492). RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneo Dokumentnøkkel: CXYJA-M6ERF-7ICK3-1ASVC-396Z0-OWSM6



Revisors beretning 2024 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 rettvisende 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, 2. juli 2025
RSM Norge AS

Marius Gjengstø
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CXYJA-M6ERF-7ICK3-1ASVC-396Z0-OWSM6





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."

Gjengstø, Marius

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2359795

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-07-02 13:15:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CXYJA-M6ERF-7ICK3-1ASVC-396Z0-OWSM6

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.