



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 968 571 680
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TESS ØSTFOLD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Industrigata 8
3414 LIERSTRANDA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Erik Jølberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 06.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	591 224	615 093
Annen driftsinntekt	2	75 249	73 953
Sum inntekter		666 473	689 047
Kostnader			
Varekostnad	2		
Lønnskostnad	3		
Avskrivning på varige driftsmidler	4	99 960	99 960
Annen driftskostnad		82 201	86 484
Sum kostnader		182 162	186 444
Driftsresultat		484 311	502 603
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	48 141	45 241
Sum finansinntekter		48 141	45 241
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen finanskostnad		1 486	1 396
Sum finanskostnader		1 486	1 396
Netto finans		46 655	43 846
Resultat før skattekostnad		530 967	546 448
Skattekostnad på ordinært resultat	5	123 678	120 219
Årsresultat		407 289	426 229
Årsresultat etter minoritetsinteresser		407 289	426 229
Totalresultat		407 289	426 229
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Avgitt konsernbidrag	2, 6	482 534	467 252
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overføringer annen egenkapital	6	-75 245	-41 023
Sum overføringer og disponeringer		407 289	426 229



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	80 432	68 011
Sum immaterielle eiendeler		80 432	68 011
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	4, 7	941 458	1 041 419
Sum varige driftsmidler		941 458	1 041 419
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8		
Sum anleggsmidler		1 021 890	1 109 430
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	8	1 056 724	996 528
Sum fordringer		1 056 724	996 528
Sum omløpsmidler		1 056 724	996 528
SUM EIENDELER		2 078 614	2 105 957
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	100 000	100 000
Overkurs	6		
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 320 434	1 395 679
Sum opptjent egenkapital		1 320 434	1 395 679
Sum egenkapital		1 420 434	1 495 679
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8		
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	8	618 633	599 041
Annen kortsiktig gjeld		39 548	11 237
Sum kortsiktig gjeld		658 181	610 278
Sum gjeld		658 181	610 278
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 078 614	2 105 957



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 420198

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 968 571 680
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TESS ØSTFOLD EIENDOM AS
Forretningsadresse: Industrigata 8
3414 LIERSTRANDA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Erik Jølberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2026

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 05.05.2026



Organisasjonsnr: 968 571 680
TESS ØSTFOLD EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	591 224	615 093
Annen driftsinntekt	2	75 249	73 953
Sum inntekter		666 473	689 047
Kostnader			
Varekostnad	2		
Lønnskostnad	3		
Avskrivning på varige driftsmidler	4	99 960	99 960
Annen driftskostnad		82 201	86 484
Sum kostnader		182 162	186 444
Driftsresultat		484 311	502 603
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	48 141	45 241
Sum finansinntekter		48 141	45 241
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen finanskostnad		1 486	1 396
Sum finanskostnader		1 486	1 396
Netto finans		46 655	43 846
Resultat før skattekostnad		530 967	546 448
Skattekostnad på ordinært resultat	5	123 678	120 219
Årsresultat		407 289	426 229
Årsresultat etter minoritetsinteresser		407 289	426 229
Totalresultat		407 289	426 229
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6		
Avgitt konsernbidrag	2, 6	482 534	467 252
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overføringer annen egenkapital	6	-75 245	-41 023
Sum overføringer og disponeringer		407 289	426 229





Organisasjonsnr: 968 571 680
TESS ØSTFOLD EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	80 432	68 011
Sum immaterielle eiendeler		80 432	68 011
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	4, 7	941 458	1 041 419
Sum varige driftsmidler		941 458	1 041 419
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8		
Sum anleggsmidler		1 021 890	1 109 430
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	8	1 056 724	996 528
Sum fordringer		1 056 724	996 528
Sum omløpsmidler		1 056 724	996 528
SUM EIENDELER		2 078 614	2 105 957
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	100 000	100 000
Overkurs	6		
Annen innskutt egenkapital	6		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 320 434	1 395 679
Sum opptjent egenkapital		1 320 434	1 395 679
Sum egenkapital		1 420 434	1 495 679
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8		



Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	8	618 633	599 041
Annen kortsiktig gjeld		39 548	11 237
Sum kortsiktig gjeld		658 181	610 278
Sum gjeld		658 181	610 278
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 078 614	2 105 957



Organisasjonsnr: 968 571 680
TESS ØSTFOLD EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



**Årsregnskap 2025
for
TESS Østfold Eiendom AS**

Organisasjonsnr. 968 571 680



TESS Østfold Eiendom AS

Resultatregnskap

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Leieinntekt	2	591 224	615 093
Annen driftsinntekt	2	75 249	73 953
Sum driftsinntekter		666 473	689 047
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	4	99 960	99 960
Annen driftskostnad		82 201	86 484
Sum driftskostnader		182 162	186 444
DRIFTSRESULTAT		484 311	502 603
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	48 141	45 241
Sum finansinntekter		48 141	45 241
Finanskostnader			
Annen finanskostnad		1 486	1 396
Sum finanskostnader		1 486	1 396
NETTO FINANSPOSTER		46 655	43 846
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		530 967	546 448
Skattekostnad på ordinært resultat	5	123 678	120 219
ORDINÆRT RESULTAT		407 289	426 229
ÅRSRESULTAT		407 289	426 229
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	2, 6	482 534	467 252
Overføringer annen egenkapital	6	-75 245	-41 023
Sum overføringer og disponeringer		407 289	426 229

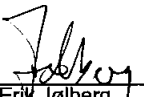


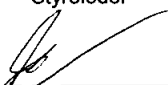
TESS Østfold Eiendom AS


Balanse pr 31.12.2025


EIENDELER	Note	31.12.2025	31.12.2024
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	80 432	68 011
Sum immaterielle eiendeler		80 432	68 011
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	4, 7	941 458	1 041 419
Sum varige driftsmidler		941 458	1 041 419
SUM ANLEGGSMIDLER		1 021 890	1 109 430
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Konsernfordringer	8	1 056 724	996 528
Sum fordringer		1 056 724	996 528
SUM OMLØPSMIDLER		1 056 724	996 528
SUM EIENDELER		2 078 614	2 105 957
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 320 434	1 395 679
Sum opptjent egenkapital		1 320 434	1 395 679
SUM EGENKAPITAL		1 420 434	1 495 679
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Konserngjeld	8	618 633	599 041
Annen kortsiktig gjeld		39 548	11 237
SUM KORTSIKTIG GJELD		658 181	610 278
SUM GJELD		658 181	610 278
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 078 614	2 105 957

Lier, 28.04.2026


Erik Jølberg
Styreleder


Andreas Bryn Bakkerud
Styremedlem


Hanne-Celin Bakke Ekeberg
Styremedlem


Nils Lauvli
Daglig leder

Arsregnskap for TESS Østfold Eiendom AS

Organisasjonsnr. 968 571 680



Noter 2025

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små selskaper i Norge.

Konsernregnskap

Selskapet er heleid datterselskap av TESS Eiendom AS, og konsernregnskap er utarbeidet av Teknisk Service Holding AS.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med opptjening.

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (laveste verdis prinsipp). Kortsiktig gjeld balanseføres til pålydende verdi på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmiddelets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivningene blir reversert dersom grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominell verdi på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap på krav. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av egenkapital og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk.



Noter 2025

Note 1 Virksomhetens art og lokalisering

TESS Østfold Eiendom AS er et eiendomselskap med formål om kjøp, salg og drift av eiendom, samt hva herved naturlig står i forbindelse. Selskapet har eiendom som er lokalisert i Sarpsborg.

Note 2 - Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har hatt transaksjoner med følgende nærstående selskaper:
TESS Eiendom AS, TESS AS og TESS Øst AS.

Alle transaksjoner er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til priser og betingelser som mellom uavhengige parter. De vesentligste transaksjonene foretatt med nærstående fremkommer nedenfor:

	2025	2024
Leieinntekter	271 789	302 998
Andre driftsinntekter	50 911	37 616
Renteinntekter	48 141	45 241
Avgitt/mottatt (-) konsernbidrag (netto)	482 534	467 252

Note 3 - Lønnskostnad

Selskapet har ingen ansatte. Det er derfor ikke krav til obligatorisk tjenestepensjon (OTP).

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter og bygninger	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2025	1 241 339	1 241 339
+ Tilgang	0	0
- Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2025	1 241 339	1 241 339
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2025	199 920	199 920
+ Ordinære avskrivninger	99 960	99 960
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2025	299 881	299 881
Balansført verdi pr 31.12.2025	941 458	941 458
Lineær avskrivning	0-40 år	



Noter 2025

Note 5 - Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	136 099	131 789
Endring i utsatt skattefordel	-12 421	-11 570
Skattekostnad ordinært resultat	123 678	120 219
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	530 967	546 448
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	56 457	52 593
Avgitt konsernbidrag	-587 424	-599 041
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	136 099	-131 789
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-136 099	131 789
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	-365 599	-309 142	56 457
Sum	-365 599	-309 142	56 457
Grunnlag for utsatt skattefordel	-365 599	-309 142	56 457
Utsatt skattefordel (22 %)	-80 432	-68 011	12 421

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2025	100 000	1 395 679	1 495 679
+ Årets resultat		407 289	407 289
- Konsernbidrag avgitt		-482 534	-482 534
Pr 31.12.2025	100 000	1 320 434	1 420 434



Noter 2025

Note 7 - Pantstillelser

Selskapet har stilt garanti til Danske Bank for lån tatt opp av TESS Eiendom AS som per 31.12.2025 utgjør kr 342 020 000 (kr 370 114 000). Av dette er lånet pålydende kr 120 850 000 finansiert som grønt lån ved at Industrigata 7 i Lier er definert som grønn bygning av Danske Bank. Selskapet har og stilt garanti til Danske Bank for lån tatt opp av TESS AS som per 31.12.2025 utgjør kr 48 000 000 (kr 60 000 000).

Eiendeler	Panthaver	Pantebeløp	Bokført verdi
Bygg inkl tomt: Statsminister Torps Vei 45C, Borgenhaugen	Danske Bank	15 000 000	941 458

Note 8 - Fordringer og gjeld til konsernselskap

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2025	2024
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer*	1 056 724	996 528
Sum fordringer	1 056 724	996 528
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	618 633	599 041
Sum gjeld	618 633	599 041

* TESS Eiendom AS har en konsernkontoordning i Danske Bank. TESS Østfold Eiendom AS har i denne forbindelse en kortsiktig fordring på TESS Eiendom AS per 31.12.2025 på kr 1 056 724 (kr 996 528).

Note 9 - Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Selskapet har 100 aksjer, hver pålydende kr 1 000. Samlet aksjekapital utgjør kr 100 000. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapets aksjeeier er:

Aksjonærens navn:	Antall aksjer:
TESS Eiendom AS	100

Morselskapets forretningskontor er i Lier.