



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 046 268
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TOLLBUGATA 25 HOLDING AS
Forretningsadresse: v/Oslo Finans AS
Olav Vs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Arvid Eskild
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.02.2026

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, 21.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	907 937	198 232
Sum kostnader		907 937	198 232
Driftsresultat		-907 937	-198 232
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	3 064 588	3 905 331
Annen renteinntekt		153 871	171 734
Annen finansinntekt		7 050 562	
Sum finansinntekter		10 269 021	4 077 065
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3		
Annen rentekostnad	4	10 668 443	11 114 395
Sum finanskostnader		10 668 443	11 114 395
Netto finans		-399 422	-7 037 330
Resultat før skattekostnad		-1 307 359	-7 235 562
Skattekostnad på resultat			
Årsresultat		-1 307 359	-7 235 562
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 307 359	-7 235 562
Totalresultat		-1 307 359	-7 235 562
Overføringer og disponeringer			
Overføring fra overkurs		-79 133 058	-7 235 562
Ordinært utbytte		79 000 000	
Udekket tap		-1 174 301	
Sum overføringer og disponeringer	6	-1 307 359	-7 235 562



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	183 875 951	183 875 951
Lån til foretak i samme konsern	3	47 463 724	57 741 499
Sum finansielle anleggsmidler		231 339 674	241 617 449
Sum anleggsmidler		231 339 674	241 617 449
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer		7 050 562	
Sum fordringer		7 050 562	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	5 153 769	4 284 052
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 153 769	4 284 052
Sum omløpsmidler		12 204 331	4 284 052
SUM EIENDELER		243 544 005	245 901 502
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	30 000	30 000
Overkurs			79 133 058
Sum innskutt egenkapital		30 000	79 163 058
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Udekket tap		1 174 301	
Sum opptjent egenkapital		-1 174 301	
Sum egenkapital	6	-1 144 301	79 163 058
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	165 000 000	165 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		165 000 000	165 000 000
Sum langsiktig gjeld		165 000 000	165 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 622	1 131
Utbytte	6	79 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		668 684	1 737 313
Sum kortsiktig gjeld		79 688 306	1 738 444
Sum gjeld		244 688 306	166 738 444
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		243 544 005	245 901 502



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 332012

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 926 046 268
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TOLLBUGATA 25 HOLDING AS
Forretningsadresse: v/Oslo Finans AS
Olav Vs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Arvid Eskild
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.02.2026

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 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, 16.03.2026

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 926 046 268
TOLLBUGATA 25 HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	907 937	198 232
Sum kostnader		907 937	198 232
Driftsresultat		-907 937	-198 232
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	3 064 588	3 905 331
Annen renteinntekt		153 871	171 734
Annen finansinntekt		7 050 562	
Sum finansinntekter		10 269 021	4 077 065
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3		
Annen rentekostnad	4	10 668 443	11 114 395
Sum finanskostnader		10 668 443	11 114 395
Netto finans		-399 422	-7 037 330
Resultat før skattekostnad		-1 307 359	-7 235 562
Skattekostnad på resultat			
Årsresultat		-1 307 359	-7 235 562
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 307 359	-7 235 562
Totalresultat		-1 307 359	-7 235 562
Overføringer og disponeringer			
Overføring fra overkurs		-79 133 058	-7 235 562
Ordinært utbytte		79 000 000	
Udekket tap		-1 174 301	
Sum overføringer og disponeringer	6	-1 307 359	-7 235 562



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	165 000 000	165 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		165 000 000	165 000 000
Sum langsiktig gjeld		165 000 000	165 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 622	1 131
Utbytte	6	79 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		668 684	1 737 313
Sum kortsiktig gjeld		79 688 306	1 738 444
Sum gjeld		244 688 306	166 738 444
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		243 544 005	245 901 502



Organisasjonsnr: 926 046 268
TOLLBUGATA 25 HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap 2025

Tollbugata 25 Holding AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter

Org.nr.: 926 046 268



Resultatregnskap

Tollbugata 25 Holding AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Annen driftskostnad	2	907 937	198 232
Sum driftskostnader		907 937	198 232
Driftsresultat		-907 937	-198 232
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	3 064 588	3 905 331
Annen renteinntekt		153 871	171 734
Annen finansinntekt		7 050 562	0
Rentekostnader	4	-10 668 443	-11 114 395
Resultat av finansposter		-399 422	-7 037 330
Ordinært resultat før skatt		-1 307 359	-7 235 562
Skattekostnad på resultat		0	0
Resultat		-1 307 359	-7 235 562
ÅRSRESULTAT		-1 307 359	-7 235 562
Overføringer			
Tilleggsutbytte		79 000 000	0
Overføring fra overkurs		-79 133 058	-7 235 562
Overført til udekket tap		1 174 301	0
Sum overføringer	6	-1 307 359	-7 235 562



Balanse

Tollbugata 25 Holding AS

EIENDELER	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	183 875 951	183 875 951
Lån til foretak i samme konsern	3	47 463 724	57 741 499
Sum finansielle anleggsmidler		231 339 674	241 617 449
Sum anleggsmidler		231 339 674	241 617 449
Omløpsmidler			
Konsernfordringer		7 050 562	0
Sum fordringer		7 050 562	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	5 153 769	4 284 052
Sum omløpsmidler		12 204 331	4 284 052
SUM EIENDELER		243 544 005	245 901 502



Balanse

Tollbugata 25 Holding AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	30 000	30 000
Overkurs		0	79 133 058
Sum innskutt egenkapital		30 000	79 163 058
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-1 174 301	0
Sum opptjent egenkapital		-1 174 301	0
Sum egenkapital	6	-1 144 301	79 163 058
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	165 000 000	165 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		165 000 000	165 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 622	1 131
Utbytte	6	79 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		668 684	1 737 313
Sum kortsiktig gjeld		79 688 306	1 738 444
Sum gjeld		244 688 306	166 738 444
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		243 544 005	245 901 502

Oslo, 23.02.2026

Styret i Tollbugata 25 Holding AS

Øystein Landvik
styreleder

Marianne Tvenge
styremedlem

Magnus Tvenge
styremedlem

Glenn Tore Stray
styremedlem



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Selskapets virksomhet er å være holdingselskap for Host Millennium Oslo AS. Virksomheten drives fra Oslo.

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon i anskaffelseskost. Utbytte og konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet.

Gevinst ved salg av aksjer resultatføres på det tidspunkt risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over til kjøper (transaksjonstidspunktet). Dersom det er usikkerhet om det samlede vederlagets endelige størrelse inntektsføres gevinsten med det beløp som anses mest sannsynlig.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, ytelser til ledende personer, revisor, m.v.

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styre eller ledelse.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar i 2025 er kr 34 789 inkl. mva. Herav kr 0 i honorar for andre tjenester.

Note 3 Investering i datterselskap

Selskap	Forretnings- kontor	Stemme-/ eierandel	Resultat	EK 31.12	Bokført verdi
Host Millennium Oslo AS	Oslo	100,0 %	6 247 034	20 194 763	183 875 951

Selskapet har gitt et langsiktig lån til datterselskapet med saldo kr 47 463 724 pr. 31.12.2025. Lånet renteberegnes.



Tollbugata 25 Holding AS

Noter 2025

Note 4 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Selskapet har refinansiert et lån i Handelsbanken i 2025. Lånet er sikret ved pant i aksjer og bankinnskudd samt i datterselskapets eiendom. Minimum innestående på bankkonto skal være MNOK 5. Lånet forfaller 30.09.2026.

Bokført verdi pr. 31.12.2025 på pantsatt eiendom er:

Bygninger	62 806 275
Tomt	13 000 000

I tillegg er selvskyldnerkausjon for ethvert mellomværende på totalt MNOK 55, stilt proratarisk av Union Real Estate Fund III Holding AS (50%), Fram Realinvest AS (25%) og Fram Management AS (25%).

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2025	2024
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Brutto endring utsatt skatt	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0

Betalbar skatt i årets skattekostnad fremkommer slik:

Ordinært resultat før skattekostnad	-1 307 359	-7 235 562
Permanente forskjeller	-6 375 562	0
Endring midlertidige forskjeller	0	0
Grunnlag betalbar skatt i resultatregnskapet	-7 682 921	-7 235 562
Mottatt konsernbidrag	7 050 562	0
Benyttet fremførbart underskudd	0	0
Grunnlag betalbar skatt	-632 359	0
Skatt, 22%	0	0
Betalbar skatt på årets resultat	0	0

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:

Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt	0	0

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:

	Endring	2025	2024
Forskjeller som utlignes:			
Fremførbart skattemessig underskudd	632 359	-22 617 760	-21 985 401
Sum	632 359	-22 617 760	-21 985 401
Utsatt skatt/skattefordel, 22%	139 119	-4 975 907	-4 836 788

Selskapet balansefører ikke utsatt skattefordel jfr. reglene for små foretak.



Tollbugata 25 Holding AS

Noter 2025

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
<i>Årets endring i egenkapital</i>				
Egenkapital 01.01	30 000	79 133 058	0	79 163 058
Tilleggsutbytte	0	-79 000 000	0	-79 000 000
Årsresultat	0	-133 058	-1 174 301	-1 307 359
Egenkapital 31.12	30 000	0	-1 174 301	-1 144 301

I januar 2026 ble samtlige aksjer i datterselskapet solgt med gevinst. Aksjonærene besluttet i den sammenheng et tilleggsutbytte basert på tilgjengelig egenkapital for siste avlagte årsregnskap 31.12.2024. Årsresultat 2025 for datterselskapet, og tilhørende mottatt konsernbidrag viste seg å bli noe lavere enn forventet og regnskapsmessig egenkapital er dermed negativ. Etter gjennomført salg av datterselskap har selskapet positiv egenkapital. Banklånet er innløst i forbindelse med salget og gjenværende likviditet er positiv

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr. 31.12.2025 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Balanseført
A-aksjer	9 540	3,00	28 620
B-aksjer	460	3,00	1 380

Eierstruktur:

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12.2025 var :

	A-aksjer	B-aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Union Real Estate Fund III Holding AS	4 770	-	47,70 %	50,00 %
Fram Management AS	2 385	5	23,90 %	25,00 %
Fram Realinvest AS	2 385	5	23,90 %	25,00 %
AFO-Invest AS	-	185	1,85 %	0,0 %
Purdey Invest AS	-	100	1,00 %	0,0 %
Sixtus AS	-	65	0,65 %	0,0 %
Hox Meedom Holding AS	-	100	1,00 %	0,0 %
Totalt antall aksjer	9 540	460	100,0 %	100,0 %

Medlemmer av selskapets styre og ledelse representerer følgende aksjer:

Navn	Verv	Aksjer	Eierandel
Øystein Landvik	Styreleder	-	-
Marianne Tvenge	Styremedlem	2 285	23,9 %
Magnus Tvenge	Styremedlem	2 285	23,9 %
Glenn Tore Stray	Styremedlem	-	-
Totalt antall aksjer		4 570	47,7 %

Note 8 Andre forpliktelser

Det er inngått avtale med Oslo Finans Forvaltning AS om forretningsførsel av selskapet.



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

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

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Tollbugata 25 Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tollbugata 25 Holding AS som viser et underskudd på NOK 1 307 359. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlemmer av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretaksnavnet 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.





Revisors beretning 2025 for Tollbugata 25 Holding AS



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

Oslo, 23. februar 2026
RSM Norge AS

Martin Westly
Statsautorisert revisor

