



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 093 815
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TUMA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Sørkedalsveien 238
0754 OSLO

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: Thomas Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2026

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, 03.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		1 000 200	1 034 509
Gevinst salg av eiendom			832 608
Sum inntekter		1 000 200	1 867 117
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	93 208	99 421
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	358 525	608 916
Sum kostnader		451 733	708 337
Driftsresultat		548 467	1 158 780
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 654	17 726
Annen finansinntekt		750 187	1 500 374
Sum finansinntekter		766 841	1 518 100
Annen rentekostnad		180 465	316 787
Sum finanskostnader		180 465	316 787
Netto finans		586 376	1 201 313
Resultat før skattekostnad		1 134 843	2 360 094
Skattekostnad på resultat	3	88 423	201 173
Årsresultat	4	1 046 420	2 158 921
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 046 420	2 158 921
Totalresultat		1 046 420	2 158 921
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			3 000 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Avsatt til annen egenkapital		1 046 420	
Overført fra annen egenkapital			-841 079
Sum overføringer og disponeringer		1 046 420	2 158 921



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	10 168 742	10 260 742
Maskiner og anlegg	1	71 263	
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
Transportmidler	1		
Sum varige driftsmidler	5	10 240 005	10 260 742
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Investeringer i aksjer og andeler	6	14 000 000	14 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		14 000 000	14 000 000
Sum anleggsmidler		24 240 005	24 260 742
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7		
Andre kortsiktige fordringer			
Fordringer Konsern	7	10 482	10 482
Sum fordringer		10 482	10 482
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Markedsbaserte aksjer	6		
Markedsbaserte obligasjoner	6		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	6		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		884 336	313 501



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		884 336	313 501
Sum omløpsmidler		894 818	323 983
SUM EIENDELER		25 134 823	24 584 725

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	166 500	166 500
Annen innskutt egenkapital	4	14 450 000	14 450 000
Sum innskutt egenkapital		14 616 500	14 616 500

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		4 065 255	3 018 835
Sum opptjent egenkapital		4 065 255	3 018 835

Sum egenkapital

	4	18 681 755	17 635 335
--	---	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3	27 160	29 720
Sum avsetninger for forpliktelser		27 160	29 720

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		2 809 654	2 809 654
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		2 809 654	2 809 654

Sum langsiktig gjeld

		2 836 814	2 839 374
--	--	------------------	------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	7		
Betalbar skatt	3	90 983	208 881
Utbytte			3 000 000
Kortsiktig konserngjeld	7	3 514 993	889 880
Annen kortsiktig gjeld		10 278	11 255



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum kortsiktig gjeld		3 616 254	4 110 016
Sum gjeld		6 453 068	6 949 390
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 134 823	24 584 725
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 367925

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 930 093 815
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TUMA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Sørkedalsveien 238
0754 OSLO

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: Thomas Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2026

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 ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 02.05.2026



Organisasjonsnr: 930 093 815
TUMA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		1 000 200	1 034 509
Gevinst salg av eiendom			832 608
Sum inntekter		1 000 200	1 867 117
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	93 208	99 421
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	358 525	608 916
Sum kostnader		451 733	708 337
Driftsresultat		548 467	1 158 780
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 654	17 726
Annen finansinntekt		750 187	1 500 374
Sum finansinntekter		766 841	1 518 100
Annen rentekostnad		180 465	316 787
Sum finanskostnader		180 465	316 787
Netto finans		586 376	1 201 313
Resultat før skattekostnad		1 134 843	2 360 094
Skattekostnad på resultat	3	88 423	201 173
Årsresultat	4	1 046 420	2 158 921
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 046 420	2 158 921
Totalresultat		1 046 420	2 158 921
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			3 000 000
Avsatt til annen egenkapital		1 046 420	
Overført fra annen egenkapital			-841 079
Sum overføringer og disponeringer		1 046 420	2 158 921





Organisasjonsnr: 930 093 815
TUMA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	1	10 168 742	10 260 742
Maskiner og anlegg	1	71 263	
Driftsløsøre, inventar o.			
a utstyr	1		
Transportmidler	1		
Sum varige driftsmidler	5	10 240 005	10 260 742
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme			
konsern			
Investeringer i aksjer og	7		
andeler	6	14 000 000	14 000 000
Sum finansielle		14 000 000	14 000 000
anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		24 240 005	24 260 742
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre kortsiktige	7		
fordringer			
Fordringer Konsern	7	10 482	10 482
Sum fordringer		10 482	10 482
Investeringer			
Aksjer og andeler i			
foretak i samme konsern	6		
Markedsbaserte aksjer	6		
Markedsbaserte obligasjoner	6		
Andre markedsbaserte			
finansielle instrumenter	6		
Bankinnskudd, kontanter			
og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		884 336	313 501
Sum bankinnskudd,		884 336	313 501
kontanter og lignende			



Sum omløpsmidler		894 818	323 983
SUM EIENDELER		25 134 823	24 584 725
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	166 500	166 500
Annen innskutt egenkapital	4	14 450 000	14 450 000
Sum innskutt egenkapital		14 616 500	14 616 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 065 255	3 018 835
Sum opptjent egenkapital		4 065 255	3 018 835
Sum egenkapital	4	18 681 755	17 635 335
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	27 160	29 720
Sum avsetninger for forpliktelseser		27 160	29 720
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 809 654	2 809 654
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		2 809 654	2 809 654
Sum langsiktig gjeld		2 836 814	2 839 374
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7		
Betalbar skatt	3	90 983	208 881
Utbytte			3 000 000
Kortsiktig konserngjeld	7	3 514 993	889 880
Annen kortsiktig gjeld		10 278	11 255
Sum kortsiktig gjeld		3 616 254	4 110 016
Sum gjeld		6 453 068	6 949 390
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		25 134 823	24 584 725
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 930 093 815
TUMA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Resultatregnskap			
Tuma Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Husleieinntekter		1 000 200	1 034 509
Gevinst salg av eiendom		0	832 608
Sum driftsinntekter		1 000 200	1 867 117
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	93 208	99 421
Annen driftskostnad	2	358 525	608 916
Sum driftskostnader		451 733	708 337
Driftsresultat		548 467	1 158 780
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 654	17 726
Annen finansinntekt		750 187	1 500 374
Annen rentekostnad		180 465	316 787
Resultat av finansposter		586 376	1 201 313
Resultat før skattekostnad		1 134 843	2 360 094
Skattekostnad på resultat	3	88 423	201 173
Resultat		1 046 420	2 158 921
Årsresultat	4	1 046 420	2 158 921
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	3 000 000
Avsatt til annen egenkapital		1 046 420	0
Overført fra annen egenkapital		0	841 079
Sum overføringer		1 046 420	2 158 921



Balanse			
Tuma Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	10 168 742	10 260 742
Maskiner og anlegg	1	71 263	0
Sum varige driftsmidler	5	10 240 005	10 260 742
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	6	14 000 000	14 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		14 000 000	14 000 000
Sum anleggsmidler		24 240 005	24 260 742
Omløpsmidler			
Fordringer Konsern	7	10 482	10 482
Sum fordringer		10 482	10 482
Bankinnskudd, kontanter o.l.		884 336	313 501
Sum omløpsmidler		894 818	323 983
Sum eiendeler		25 134 823	24 584 725

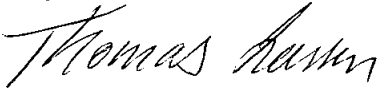
Tuma Eiendom AS

Side 2



Balanse			
Tuma Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	166 500	166 500
Annen innskutt egenkapital	4	14 450 000	14 450 000
Sum innskutt egenkapital		14 616 500	14 616 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 065 255	3 018 835
Sum opptjent egenkapital		4 065 255	3 018 835
Sum egenkapital	4	18 681 755	17 635 335
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	27 160	29 720
Sum avsetning for forpliktelser		27 160	29 720
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 809 654	2 809 654
Sum annen langsiktig gjeld		2 809 654	2 809 654
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	7	3 514 993	889 880
Betalbar skatt	3	90 983	208 881
Utbytte		0	3 000 000
Annen kortsiktig gjeld		10 278	11 255
Sum kortsiktig gjeld		3 616 254	4 110 016
Sum gjeld		6 453 068	6 949 390
Sum gjeld og egenkapital		25 134 823	24 584 725

Oslo, 25.03.2026
Styret i Tuma Eiendom AS


Thomas Brose Hind Larsen
styreleder/daglig leder

Tuma Eiendom AS Side 3



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Virksomhetens art og sted

Selskapet driver virksomhet innen utleie av eiendom, herunder både boligeiendom og næringsseiendom. Utleieaktiviteten omfatter primært langtidsleie til private, samt utleie av næringslokaler til mindre virksomheter.

Selskapets eiendomsportefølje er beliggende i Oslo, hvor også selskapets virksomhet har kontorer.

Driftsinntekter

Inntektsføring av leieinntekter foretas når de er opptjent.

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.

Klassifisering og vurdering av 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.

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.



Note 1 Varige driftsmidler

	Bolig- eiendom	Nærings- eiendom	EDB- utstyr	Maskiner og utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2025	5 977 000	4 601 342	19 363	0	10 597 705
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	72 471	72 471
Anskaffelseskost 31.12.2025	5 977 000	4 601 342	19 363	72 471	10 670 176
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	409 600	19 363	1 208	430 171
Bokført verdi 31.12.2025	5 977 000	4 191 742	0	71 263	10 240 005
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2025	0	317 600	19 363		336 963
Årets avskrivninger	0	92 000	0	1 208	93 208
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2025	0	409 600	19 363	1 208	430 171
Økonomisk levetid		50 år	3-5 år	3-5 år	
Avskrivningsplan	Avskr. ikke	Lineær	Lineær	Lineær	

Note 2 Lønnskostnader

Tuma Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	90 983	208 881
Endring i utsatt skatt	-2 560	-7 708
Skattekostnad ordinært resultat	88 423	201 173
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 134 843	2 360 094
Permanente forskjeller	-732 920	-1 445 668
Endring i midlertidige forskjeller	11 639	35 033
Skattepliktig inntekt	413 561	949 458
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	90 983	208 881
Sum betalbar skatt i balansen	90 983	208 881

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	52 796	46 771	-6 026
Gevinst – og tapskonto	70 658	88 322	17 664
Sum	123 454	135 093	11 639
Grunnlag for utsatt skatt	123 454	135 093	11 639
Utsatt skatt (22 %)	27 160	29 720	2 561

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	166 500	14 450 000	3 018 835	17 635 335
Årets resultat			1 046 420	1 046 420
Pr 31.12.2025	166 500	14 450 000	4 065 255	18 681 755



Note 5 Pantstillelser og langsiktig gjeld

	Gjeld sikret ved pant	Balanseført verdi pant eiendom	Registrert panteheftelse
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier			
Gjeld til kredittinstitusjon	2 809 654	10 168 742	15 950 000
Sum	2 809 654	10 168 742	15 950 000

Ingen del av selskapets gjeld forfaller senere enn fem år.

Note 6 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

	Eierandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi
Anleggsmidler			
Skedsmokorset Eiendomsutvikling AS	8,3 %	14 000 000	14 000 000
Sum		14 000 000	14 000 000

Note 7 Mellomværende med aksjonær og selskap i samme konsern

Morselskap: Stam Holding AS, Oslo kommune

	2025	2024
Fordringer		
Stam Holding AS	0	0
Ingeniør Knut Larsen AS (Tilknyttet selskap)	10 482	10 482
Sum	10 482	10 482
Gjeld		
Stam Holding AS	3 514 993	889 880
Ingeniør Knut Larsen AS (Tilknyttet selskap)	0	0
Sum	3 514 993	889 880



Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Tuma Eiendom AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	4	3 330,0	13 320
B-aksjer	46	3 330,0	153 180
Sum	50		166 500

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
STAM Holding AS	4	46	50	100,0	100,0



NITSCHKE

NITSCHKE AS
Vollsveien 17B
Postboks 353, 1326 Lysaker
Telefon: +47 67 10 77 00
E-post: post@nitschke.no
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA
Medlemmer av Den norske Revisorforening
www.nitschke.no

Til generalforsamlingen i Tuma Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tuma Eiendom AS som viser et overskudd på kr 1 046 420. 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 resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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 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.



NITSCHKE

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lysaker, 25. mars 2026
NITSCHKE AS


Øystein Fusdahl
statsautorisert revisor



Resultatregnskap			
Tuma Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Husleieinntekter		1 000 200	1 034 509
Gevinst salg av eiendom		0	832 608
Sum driftsinntekter		1 000 200	1 867 117
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	93 208	99 421
Annen driftskostnad	2	358 525	608 916
Sum driftskostnader		451 733	708 337
Driftsresultat		548 467	1 158 780
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 654	17 726
Annen finansinntekt		750 187	1 500 374
Annen rentekostnad		180 465	316 787
Resultat av finansposter		586 376	1 201 313
Resultat før skattekostnad		1 134 843	2 360 094
Skattekostnad på resultat	3	88 423	201 173
Resultat		1 046 420	2 158 921
Årsresultat	4	1 046 420	2 158 921
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	3 000 000
Avsatt til annen egenkapital		1 046 420	0
Overført fra annen egenkapital		0	841 079
Sum overføringer		1 046 420	2 158 921
Tuma Eiendom AS		Side 1	



Balanse			
Tuma Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	10 168 742	10 260 742
Maskiner og anlegg	1	71 263	0
Sum varige driftsmidler	5	10 240 005	10 260 742
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	6	14 000 000	14 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		14 000 000	14 000 000
Sum anleggsmidler		24 240 005	24 260 742
Omløpsmidler			
Fordringer Konsern	7	10 482	10 482
Sum fordringer		10 482	10 482
Bankinnskudd, kontanter o.l.		884 336	313 501
Sum omløpsmidler		894 818	323 983
Sum eiendeler		25 134 823	24 584 725
Tuma Eiendom AS		Side 2	



Balanse			
Tuma Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	166 500	166 500
Annen innskutt egenkapital	4	14 450 000	14 450 000
Sum innskutt egenkapital		14 616 500	14 616 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 065 255	3 018 835
Sum opptjent egenkapital		4 065 255	3 018 835
Sum egenkapital	4	18 681 755	17 635 335
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	27 160	29 720
Sum avsetning for forpliktelser		27 160	29 720
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 809 654	2 809 654
Sum annen langsiktig gjeld		2 809 654	2 809 654
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til konsernselskap	7	3 514 993	889 880
Betalbar skatt	3	90 983	208 881
Utbytte		0	3 000 000
Annen kortsiktig gjeld		10 278	11 255
Sum kortsiktig gjeld		3 616 254	4 110 016
Sum gjeld		6 453 068	6 949 390
Sum gjeld og egenkapital		25 134 823	24 584 725
Oslo, 25.03.2026 Styret i Tuma Eiendom AS			
<hr/> Thomas Brose Hind Larsen styreleder/daglig leder			
Tuma Eiendom AS		Side 3	



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Virksomhetens art og sted

Selskapet driver virksomhet innen utleie av eiendom, herunder både boligeiendom og næringsseiendom. Utleieaktiviteten omfatter primært langtidsleie til private, samt utleie av næringslokaler til mindre virksomheter.

Selskapets eiendomsportefølje er beliggende i Oslo, hvor også selskapets virksomhet har kontorer.

Driftsinntekter

Inntektsføring av leieinntekter foretas når de er opptjent.

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.

Klassifisering og vurdering av 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.

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.



Note 1 Varige driftsmidler

	Bolig- eiendom	Nærings- eiendom	EDB- utstyr	Maskiner og utstyr	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2025	5 977 000	4 601 342	19 363	0	10 597 705
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	72 471	72 471
Anskaffelseskost 31.12.2025	5 977 000	4 601 342	19 363	72 471	10 670 176
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	409 600	19 363	1 208	430 171
Bokført verdi 31.12.2025	5 977 000	4 191 742	0	71 263	10 240 005
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2025	0	317 600	19 363		336 963
Årets avskrivninger	0	92 000	0	1 208	93 208
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2025	0	409 600	19 363	1 208	430 171
Økonomisk levetid		50 år	3-5 år	3-5 år	
Avskrivningsplan	Avskr. ikke	Lineær	Lineær	Lineær	

Note 2 Lønnskostnader

Tuma Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	90 983	208 881
Endring i utsatt skatt	-2 560	-7 708
Skattekostnad ordinært resultat	88 423	201 173
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 134 843	2 360 094
Permanente forskjeller	-732 920	-1 445 668
Endring i midlertidige forskjeller	11 639	35 033
Skattepliktig inntekt	413 561	949 458
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	90 983	208 881
Sum betalbar skatt i balansen	90 983	208 881

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	52 796	46 771	-6 026
Gevinst – og tapskonto	70 658	88 322	17 664
Sum	123 454	135 093	11 639
Grunnlag for utsatt skatt	123 454	135 093	11 639
Utsatt skatt (22 %)	27 160	29 720	2 561

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	166 500	14 450 000	3 018 835	17 635 335
Årets resultat			1 046 420	1 046 420
Pr 31.12.2025	166 500	14 450 000	4 065 255	18 681 755



Note 5 Pantstillelser og langsiktig gjeld

	Gjeld sikret ved pant	Balanseført verdi pant eiendom	Registrert pantehaftelse
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier			
Gjeld til kredittinstitusjon	2 809 654	10 168 742	15 950 000
Sum	2 809 654	10 168 742	15 950 000

Ingen del av selskapets gjeld forfaller senere enn fem år.

Note 6 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

	Eierandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi
Anleggsmidler			
Skedsmokorset Eiendomsutvikling AS	8,3 %	14 000 000	14 000 000
Sum		14 000 000	14 000 000

Note 7 Mellomværende med aksjonær og selskap i samme konsern

Morselskap: Stam Holding AS, Oslo kommune

	2025	2024
Fordringer		
Stam Holding AS	0	0
Ingeniør Knut Larsen AS (Tilknyttet selskap)	10 482	10 482
Sum	10 482	10 482
Gjeld		
Stam Holding AS	3 514 993	889 880
Ingeniør Knut Larsen AS (Tilknyttet selskap)	0	0
Sum	3 514 993	889 880



Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Tuma Eiendom AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	4	3 330,0	13 320
B-aksjer	46	3 330,0	153 180
Sum	50		166 500

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
STAM Holding AS	4	46	50	100,0	100,0