



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 155 857  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TSS BOLIG AS  
Forretningsadresse: c/o Bane NOR Eiendom AS  
Schweigaards gate 33  
0191 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: Gro Bjørnstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2026

### 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, 03.04.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnader		3 685 073	
Annen driftskostnad	1	1 611	5 369
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 686 684</b>	<b>5 369</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 686 684</b>	<b>-5 369</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		67 863	1 377
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 863</b>	<b>1 377</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		69 860	40 146
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>69 860</b>	<b>40 146</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 997</b>	<b>-38 769</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 688 681</b>	<b>-44 138</b>
Skattekostnad på resultat	2	-587 696	-2 555
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 100 985</b>	<b>-41 583</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 100 985</b>	<b>-41 583</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 100 985</b>	<b>-41 583</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	3	-3 100 985	-41 583
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 100 985</b>	<b>-41 583</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	590 251	2 555
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>590 251</b>	<b>2 555</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>590 251</b>	<b>2 555</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	4	<b>109 965 572</b>	<b>2 349 775</b>
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	5, 5	4 667 762	
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 667 762</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>114 633 335</b>	<b>2 349 775</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>115 223 586</b>	<b>2 352 330</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 6	50 000	50 000
Beholdning av egne aksjer	3		
Overkurs	3		
Annen innskutt egenkapital	3	116 000 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>116 050 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3		
Udekket tap	3	3 148 810	47 826
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 148 810</b>	<b>-47 826</b>



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>112 901 190</b>	<b>2 174</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Langsiktig konserngjeld	5		
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 919 391	
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	5	403 005	2 350 155
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 322 396</b>	<b>2 350 155</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 322 396</b>	<b>2 350 155</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>115 223 586</b>	<b>2 352 330</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	7		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 353301

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 931 155 857  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TSS BOLIG AS  
Forretningsadresse: c/o Bane NOR Eiendom AS  
Schweigaards gate 33  
0191 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: Gro Bjørnstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2026

#### 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 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, 25.03.2026



Organisasjonsnr: 931 155 857  
TSS BOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnader		3 685 073	
Annen driftskostnad	1	1 611	5 369
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 686 684</b>	<b>5 369</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 686 684</b>	<b>-5 369</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		67 863	1 377
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 863</b>	<b>1 377</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		69 860	40 146
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>69 860</b>	<b>40 146</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 997</b>	<b>-38 769</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 688 681</b>	<b>-44 138</b>
Skattekostnad på resultat	2	-587 696	-2 555
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 100 985</b>	<b>-41 583</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 100 985</b>	<b>-41 583</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 100 985</b>	<b>-41 583</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	3	-3 100 985	-41 583
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 100 985</b>	<b>-41 583</b>



Organisasjonsnr: 931 155 857  
TSS BOLIG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2025	2024
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	2	590 251	2 555
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>590 251</b>	<b>2 555</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>590 251</b>	<b>2 555</b>
--------------------------	--	----------------	--------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer	4	109 965 572	2 349 775
-----------	---	-------------	-----------

#### Fordringer

Konsernfordringer	5, 5	4 667 762	
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 667 762</b>	

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>114 633 335</b>	<b>2 349 775</b>
-------------------------	--	--------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>115 223 586</b>	<b>2 352 330</b>
----------------------	--	--------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3, 6	50 000	50 000
Beholdning av egne aksjer	3		
Overkurs	3		
Annen innskutt egenkapital	3	116 000 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>116 050 000</b>	<b>50 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	3		
Udekket tap	3	3 148 810	47 826
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 148 810</b>	<b>-47 826</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>112 901 190</b>	<b>2 174</b>
------------------------	--	--------------------	--------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	2		
--------------	---	--	--

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Langsiktig konserngjeld	5		

##### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		1 919 391	
-----------------	--	-----------	--



Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	5	403 005	2 350 155
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 322 396</b>	<b>2 350 155</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 322 396</b>	<b>2 350 155</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>115 223 586</b>	<b>2 352 330</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	7		



Organisasjonsnr: 931 155 857  
TSS BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



 BankID Signing  
Tufte, Per Atle  
2026-03-19

 BankID Signing  
Tufte, Per Atle  
2026-03-19

 BankID Signing  
Austestad, Morten  
2026-03-19



# Årsregnskap 2025

## Tss Bolig AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 931 155 857



BankID Signing  
Tufte, Per Atle  
2026-03-19



BankID Signing  
Tufte, Per Atle  
2026-03-19



BankID Signing  
Austestad, Morten  
2026-03-19

<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>TSS BOLIG AS</b>			
	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
Prosjektkostnader		3 685 073	0
Annen driftskostnad	1	1 611	5 369
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 686 684</b>	<b>5 369</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 686 684</b>	<b>-5 369</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		67 863	1 377
Rentekostnad til foretak i samme konsern		69 860	40 146
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 997</b>	<b>-38 769</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 688 681</b>	<b>-44 138</b>
Skattekostnad på resultat	2	-587 696	-2 555
<b>Årsresultat</b>		<b>-3 100 985</b>	<b>-41 583</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap	3	-3 100 985	-41 583
<b>Sum overføringer</b>		<b>-3 100 985</b>	<b>-41 583</b>



 BankID Signing  
Tufte, Per Atle  
2026-03-19

 BankID Signing  
Tufte, Per Atle  
2026-03-19

 BankID Signing  
Austestad, Morten  
2026-03-19

<b>BALANSE</b>			
<b>TSS BOLIG AS</b>			
<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	2	590 251	2 555
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>590 251</b>	<b>2 555</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>590 251</b>	<b>2 555</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	4	109 965 572	2 349 775
<b>FORDRINGER</b>			
Konsernfordringer	5	4 667 762	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>4 667 762</b>	<b>0</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>114 633 335</b>	<b>2 349 775</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>115 223 586</b>	<b>2 352 330</b>



 BankID Signing  
Tufte, Per Atle  
2026-03-19

 BankID Signing  
Tufte, Per Atle  
2026-03-19

 BankID Signing  
Austestad, Morten  
2026-03-19

<b>BALANSE</b>			
<b>TSS BOLIG AS</b>			
	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	3, 6	50 000	50 000
Annen innskutt egenkapital	3	116 000 000	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>116 050 000</b>	<b>50 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	3	-3 148 810	-47 826
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 148 810</b>	<b>-47 826</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>112 901 190</b>	<b>2 174</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 919 391	0
Konserngjeld	5	403 005	2 350 155
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 322 396</b>	<b>2 350 155</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 322 396</b>	<b>2 350 155</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>115 223 586</b>	<b>2 352 330</b>

Oslo  
Styret i Tss Bolig AS

\_\_\_\_\_  
Morten Austestad  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Per Atle Tufte  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Dag Haugdal  
daglig leder



## Tss Bolig AS



### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### OPPLYSNINGER OM SELSKAPET

Selskapets formål er utvikling og salg av byggeprosjekter. Selskapet har forretningsadresse i Oslo. Den operasjonelle virksomheten drives imidlertid i Trondheim.

### FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap på krav.

### 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. Utsatt skattefordel balanseføres dersom det er sannsynlig at fordelene kan realiseres.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler 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.

### PROSJEKT I EGENREGI

Bokført varelager består av eiendom under utvikling. Prosjektene behandles som egenregiprosjekter, ved tilvirkning for lager til kostpris. Ved et eventuelt salg av hele eller deler av prosjektet vil dette regnskapsføres etter fullført kontrakt metode iht. NRS 8.

### KONSERNKONTOORDNING

Bane NOR Eiendom AS er konsernkontoinnehaver av konsernets kassekredittkonto, selskapets driftskonto i konsernkontosystemet representerer et mellomværende med Bane NOR Eiendom.



## Tss Bolig AS



### Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder og styret

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2025.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for medlemmer av styret eller til annet administrasjon-, ledelses- eller kontrollorgan.

### Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-587 696	-2 555
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-587 696</b>	<b>-2 555</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-3 688 681	-44 138
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 015 335	0
Avskåret rentefradrag	1 017 332	38 769
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-3 686 683</b>	<b>-5 369</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2025	2024	Endring
Varebeholdning	1 015 335	0	-1 015 335
<b>Sum</b>	<b>1 015 335</b>	<b>0</b>	<b>-1 015 335</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 698 295	-11 612	3 686 683
Avskåret rentefradrag	-1 056 101	-38 769	1 017 332
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 056 101	38 769	-1 017 332
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-2 682 960</b>	<b>-11 612</b>	<b>2 671 349</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-590 251</b>	<b>-2 555</b>	<b>587 697</b>



## Tss Bolig AS

 BankID Signing  
Tufte, Per Atle  
2026-03-19

 BankID Signing  
Tufte, Per Atle  
2026-03-19

 BankID Signing  
Austestad, Morten  
2026-03-19

### Note 3 Egenkapital

	Aksjeka pital	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2025	50 000	0	-47 826	2 174
Årets resultat			-3 100 985	-3 100 985
Ikke registrert egenkapital		116 000 000		116 000 000
<b>Pr 31.12.2025</b>	<b>50 000</b>	<b>116 000 000</b>	<b>-3 148 810</b>	<b>112 901 190</b>

Kapitalforhøyelsen er innbetalt pr 31.12, men ikke registrert i Foretaksregisteret per balansedato.

### Note 4 Utviklingseiendom for salg og annen beholdning av eiendom

Varelager	2025	2024
Utvikling av eiendom for salg *	109 965 572	2 349 775
<b>Sum varelager</b>	<b>109 965 572</b>	<b>2 349 775</b>

\*) Se spesifikasjon nedenfor

Utviklingseiendom for salg	Anlegg under utvikling (AUU)	Totalt
<b>Balansført verdi 1. januar</b>	<b>2 349 775</b>	<b>2 349 775</b>
Tilgang	107 615 797	107 615 797
<b>Balansført verdi 31. desember</b>	<b>109 965 572</b>	<b>109 965 572</b>

### Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
<b>Kortsiktig konserngjeld og fordringer</b>		
Innestående på konsernkontoordning	4 667 762	0
<b>Sum</b>	<b>4 667 762</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld innen konsern	403 005	0
Trukket på konsernkontoordning	0	2 350 155
<b>Sum</b>	<b>403 005</b>	<b>2 350 155</b>



## Tss Bolig AS

### Note 6 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Tss Bolig AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	50	1 000	50 000
<b>Sum</b>	<b>50</b>		<b>50 000</b>

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Oversikt over aksjonærene pr. 31.12.2025:

	Ordinære aksjer	Sum antall	Eierandel	Stemmeandel
Trondheim Stasjonssenter AS	50	50	100 %	100 %
<b>Sum</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

### Note 7 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke oppstått hendelser etter balansedagen som har hatt innvirkning på tallene i det avlagte årsregnskapet for 2025.

