



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 908 485
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TESS TRONDHEIM 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, 07.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	427 828	417 996
Annen driftsinntekt	2	11 999	38 758
Sum inntekter		439 827	456 754
Kostnader			
Varekostnad	2		
Lønnskostnad	3		
Avskrivning på varige driftsmidler	4	106 545	106 545
Annen driftskostnad		73 973	70 205
Sum kostnader		180 518	176 750
Driftsresultat		259 309	280 004
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	144 652	152 602
Annen rentekostnad		399	
Annen finanskostnad		1 478	1 389
Sum finanskostnader		146 529	153 991
Netto finans		-146 529	-153 991
Resultat før skattekostnad		112 780	126 013
Skattekostnad på ordinært resultat	5	24 900	27 723
Årsresultat		87 880	98 290
Årsresultat etter minoritetsinteresser		87 880	98 290
Totalresultat		87 880	98 290
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	2, 6	91 649	98 406



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overføringer annen egenkapital	6	-3 769	-116
Sum overføringer og disponeringer		87 880	98 290



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	4, 7	2 924 888	3 031 434
Sum varige driftsmidler		2 924 888	3 031 434
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8		
Sum anleggsmidler		2 924 888	3 031 434
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	8		
Sum omløpsmidler			
SUM EIENDELER		2 924 888	3 031 434
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	417 780	421 549



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum opptjent egenkapital		417 780	421 549
Sum egenkapital		517 780	521 549
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	43 012	62 273
Sum avsetninger for forpliktelser		43 012	62 273
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8		
Sum langsiktig gjeld		43 012	62 273
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5	18 311	19 328
Kortsiktig konserngjeld	8	2 338 728	2 422 013
Annen kortsiktig gjeld		7 057	6 271
Sum kortsiktig gjeld		2 364 096	2 447 612
Sum gjeld		2 407 108	2 509 885
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 924 888	3 031 434



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 423165

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 982 908 485
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TESS TRONDHEIM 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, 06.05.2026



Organisasjonsnr: 982 908 485
TESS TRONDHEIM EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	2	427 828	417 996
Annen driftsinntekt	2	11 999	38 758
Sum inntekter		439 827	456 754
Kostnader			
Varekostnad	2		
Lønnskostnad	3		
Avskrivning på varige driftsmidler	4	106 545	106 545
Annen driftskostnad		73 973	70 205
Sum kostnader		180 518	176 750
Driftsresultat		259 309	280 004
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	144 652	152 602
Annen rentekostnad		399	
Annen finanskostnad		1 478	1 389
Sum finanskostnader		146 529	153 991
Netto finans		-146 529	-153 991
Resultat før skattekostnad		112 780	126 013
Skattekostnad på ordinært resultat	5	24 900	27 723
Årsresultat		87 880	98 290
Årsresultat etter minoritetsinteresser		87 880	98 290
Totalresultat		87 880	98 290
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	2, 6	91 649	98 406
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overføringer annen egenkapital	6	-3 769	-116
Sum overføringer og disponeringer		87 880	98 290





Organisasjonsnr: 982 908 485
TESS TRONDHEIM EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	4, 7	2 924 888	3 031 434
Sum varige driftsmidler		2 924 888	3 031 434
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	8		
Sum anleggsmidler		2 924 888	3 031 434
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Konsernfordringer	8		
Sum omløpsmidler			
SUM EIENDELER		2 924 888	3 031 434
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	417 780	421 549
Sum opptjent egenkapital		417 780	421 549
Sum egenkapital		517 780	521 549
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	43 012	62 273
Sum avsetninger for forpliktelser		43 012	62 273
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	8		



Sum langsiktig gjeld		43 012	62 273
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5	18 311	19 328
Kortsiktig konserngjeld	8	2 338 728	2 422 013
Annen kortsiktig gjeld		7 057	6 271
Sum kortsiktig gjeld		2 364 096	2 447 612
Sum gjeld		2 407 108	2 509 885
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 924 888	3 031 434



Organisasjonsnr: 982 908 485
TESS TRONDHEIM EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



**Årsregnskap 2025
for
TESS Trondheim Eiendom AS**

Organisasjonsnr. 982 908 485

Penneo Dokumentnøkkel: E3195-D5CVO-WRAX0-OSTM9-GHNDV-4BHNE



TESS Trondheim Eiendom AS

Resultatregnskap

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Leieinntekt	2	427 828	417 996
Annen driftsinntekt	2	11 999	38 758
Sum driftsinntekter		439 827	456 754
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	4	106 545	106 545
Annen driftskostnad		73 973	70 205
Sum driftskostnader		180 518	176 750
DRIFTSRESULTAT		259 309	280 004
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Sum finansinntekter		0	0
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	144 652	152 602
Annen rentekostnad		399	0
Annen finanskostnad		1 478	1 389
Sum finanskostnader		146 529	153 991
NETTO FINANSPOSTER		-146 529	-153 991
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		112 780	126 013
Skattekostnad på ordinært resultat	5	24 900	27 723
ORDINÆRT RESULTAT		87 880	98 290
ÅRSRESULTAT		87 880	98 290
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	2, 6	91 649	98 406
Overføringer annen egenkapital	6	-3 769	-116
Sum overføringer og disponeringer		87 880	98 290

Penneo Dokumentnøkkel: E3195-DSGVO-WRAXO-OSTM9-GHNDV-4BHNE



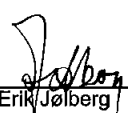
TESS Trondheim Eiendom AS

Balanse pr 31.12.2025

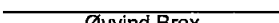
EIENDELER	Note	31.12.2025	31.12.2024
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	4, 7	2 924 888	3 031 434
Sum varige driftsmidler		2 924 888	3 031 434
SUM ANLEGGSMIDLER		2 924 888	3 031 434
SUM EIENDELER		2 924 888	3 031 434
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	417 780	421 549
Sum opptjent egenkapital		417 780	421 549
SUM EGENKAPITAL		517 780	521 549
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	43 012	62 273
Sum avsetning for forpliktelser		43 012	62 273
SUM LANGSIKTIG GJELD		43 012	62 273
KORTSIKTIG GJELD			
Betalbar skatt	5	18 311	19 328
Konserngjeld	8	2 338 728	2 422 013
Annen kortsiktig gjeld		7 057	6 271
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 364 096	2 447 612
SUM GJELD		2 407 108	2 509 885
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 924 888	3 031 434

Lier, 28.04.2026


Andreas Bryn Bakkerud
Styreleder


Erik Jølberg
Styremedlem


Hanne-Celin Bakke Ekeberg
Styremedlem


Øyvind Brox
Daglig leder



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 Trondheim 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 Trondheim.

Note 2 - Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har hatt transaksjoner med følgende nærstående selskaper:
TESS Eiendom AS, TESS AS og TESS Nord 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	427 828	417 996
Andre driftsinntekter	12 000	12 000
Rentekostnader	144 652	152 602
Avgitt konsernbidrag (netto)	91 649	98 406

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	4 261 819	4 261 819
+ Tilgang	0	0
- Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2025	4 261 819	4 261 819
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2025	1 230 385	1 230 385
+ Ordinære avskrivninger	106 545	106 545
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2025	1 336 931	1 336 931
Balansført verdi pr 31.12.2025	2 924 888	2 924 888
Lineær avskrivning	0-40 år	



Noter 2025

Note 5 - Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	44 161	47 084
Endring i utsatt skatt	-19 261	-19 361
Skattekostnad ordinært resultat	24 900	27 723
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	112 780	126 013
Permanente forskjeller	399	0
Endring i midlertidige forskjeller	4 320	150
Avgitt konsernbidrag	-117 499	-126 162
Avskåret rentefradrag	83 232	87 852
Skattepliktig inntekt	83 233	87 853
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	25 850	27 756
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-25 850	-27 756
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	366 593	370 913	4 320
Sum	366 593	370 913	4 320
Avskåret rentefradrag	-171 084	-87 852	83 232
Grunnlag for utsatt skatt	195 508	283 061	87 553
Utsatt skatt (22 %)	43 012	62 273	19 261

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2025	100 000	421 549	521 549
+ Årets resultat		87 880	87 880
- Konsernbidrag avgitt		-91 649	-91 649
Pr 31.12.2025	100 000	417 780	517 780

Penneo Dokumentnøkkel: E3195-DSGVO-WRAXO-OSTM9-GHNDV-4BHNE



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	Pantthaver	Pantebeløp	Bokført verdi
Bygg inkl tomt: Akslavegen 6, Spillum	Danske Bank	5 000 000	2 924 888

Note 8 - Fordringer og gjeld til konsernselskap

Gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2025	2024
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	117 499	126 162
Annen kortsiktig gjeld*	2 221 229	2 295 851
Sum gjeld	2 338 728	2 422 013

* TESS Eiendom AS har en konsernkontoordning i Danske Bank. TESS Trondheim Eiendom AS har i denne forbindelse en kortsiktig gjeld til TESS Eiendom AS per 31.12.2025 på kr 2 221 229 (kr 2 295 851).

Note 9 - Aksjekapital, aksjonærer m.v.

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

Selskapets aksjeeier er:

Aksjonærens navn:	Antall aksjer:
TESS Eiendom AS	1 000

Morselskapets forretningskontor er i Lier.

Penneo Dokumentnøkkel: E3195-DSGVO-WPAXO-OSTM9-GHNDV-4BHNE



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."

Øyvind Brox

Underskriver

Serienummer: bankid.no_no_bankid:9578-5997-4-893

IP: 194.248.xxx.xxx

2026-04-29 08:08:49 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: E3I95-DSGVO-WRAXO-OSTM9-GHNDV-48HNE

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.