



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 680 954  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TVETENVEIEN 40 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Tvetenveien 40  
0666 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: Terje Johan Mork  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.02.2026

### 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, 03.03.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	0	0
Annen driftsinntekt	2	5 259 275	5 176 630
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 259 275</b>	<b>5 176 630</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		155 195	111 083
Lønnskostnad	3	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler	4	2 467 002	2 467 002
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	0	0
Annen driftskostnad		240 137	499 970
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 862 334</b>	<b>3 078 055</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 396 940</b>	<b>2 098 574</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		51 646	86 513
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 646</b>	<b>86 513</b>
Annen rentekostnad		2 229 055	2 474 244
Annen finanskostnad		1 540	16 648
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 230 595</b>	<b>2 490 892</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 178 949</b>	<b>-2 404 379</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>217 992</b>	<b>-305 805</b>
Skattekostnad	5, 6	215 681	74 522
<b>Årsresultat</b>		<b>2 311</b>	<b>-380 327</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overkurs		-764 687	0
Avgitt konsernbidrag		764 687	0
Udekket tap		2 311	-380 327



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	4	0	0
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	4	0	0
Utsatt skattefordel	5, 6	0	0
Goodwill	4	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	48 909 672	51 376 674
Maskiner og anlegg	4	0	0
Skip, rigger, fly og lignende	4	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	0	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>48 909 672</b>	<b>51 376 674</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	0	0
Investering i annet foretak i samme konsern	7	0	0
Lån til foretak i samme konsern	7	2 524 316	2 524 316
Investeringer i tilknyttet selskap	7	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	0	0
Andre langsiktige fordringer	8	0	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 524 316</b>	<b>2 524 316</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>51 433 988</b>	<b>53 900 990</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		39 091	523 169
Andre kortsiktige fordringer	8	1 248 393	0
Konsernfordringer	7	0	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 287 484</b>	<b>523 169</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7	0	0
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 504 588	1 496 645
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 504 588</b>	<b>1 496 645</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 792 072</b>	<b>2 019 814</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>54 226 060</b>	<b>55 920 804</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9, 10	830 000	830 000
Beholdning av egne aksjer	9, 10	0	0
Overkurs	10	19 235 313	20 000 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse	10	0	0
Annen innskutt egenkapital	10	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 065 313</b>	<b>20 830 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Fond	10	0	0
Annen egenkapital	10, 11	0	0
Udekket tap	10	1 477 635	1 479 946
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 477 635</b>	<b>-1 479 946</b>

##### Sum egenkapital

**18 587 678**                      **19 350 054**

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	12	0	0
Utsatt skatt	5, 6	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

##### Annen langsiktig gjeld



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Konvertible lån	12	0	0
Obligasjonslån	12	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	34 327 000	36 091 000
Langsiktig konserngjeld	7, 12	0	0
Ansvarlig lånekapital	12	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	12	0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>34 327 000</b>	<b>36 091 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	42 951
Betalbar skatt	5, 6	0	74 522
Skyldige offentlige avgifter		211 810	217 705
Kortsiktig konserngjeld	7	980 368	0
Annen kortsiktig gjeld		119 204	144 571
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 311 382</b>	<b>479 749</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 638 382</b>	<b>36 570 749</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>54 226 060</b>	<b>55 920 804</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 322768

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 680 954  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TVETENVEIEN 40 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Tvetenveien 40  
0666 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: Terje Johan Mork  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.02.2026

#### 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.

*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, 02.03.2026



Organisasjonsnr: 919 680 954  
TVETENVEIEN 40 EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	0	0
Annen driftsinntekt	2	5 259 275	5 176 630
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 259 275</b>	<b>5 176 630</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		155 195	111 083
Lønnskostnad	3	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler	4	2 467 002	2 467 002
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	0	0
Annen driftskostnad		240 137	499 970
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 862 334</b>	<b>3 078 055</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 396 940</b>	<b>2 098 574</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		51 646	86 513
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 646</b>	<b>86 513</b>
Annen rentekostnad		2 229 055	2 474 244
Annen finanskostnad		1 540	16 648
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 230 595</b>	<b>2 490 892</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 178 949</b>	<b>-2 404 379</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>217 992</b>	<b>-305 805</b>
Skattekostnad	5, 6	215 681	74 522
<b>Årsresultat</b>		<b>2 311</b>	<b>-380 327</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overkurs		-764 687	0
Avgitt konsernbidrag		764 687	0
Udekket tap		2 311	-380 327



Organisasjonsnr: 919 680 954  
TVETENVEIEN 40 EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	4	0	0
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	4	0	0
Utsatt skattefordel	5, 6	0	0
Goodwill	4	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	48 909 672	51 376 674
Maskiner og anlegg	4	0	0
Skip, rigger, fly og lignende	4	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	0	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>48 909 672</b>	<b>51 376 674</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	0	0
Investering i annet foretak i samme konsern	7	0	0
Lån til foretak i samme konsern	7	2 524 316	2 524 316
Investeringer i tilknyttet selskap	7	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	0	0
Andre langsiktige fordringer	8	0	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 524 316</b>	<b>2 524 316</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>51 433 988</b>	<b>53 900 990</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		39 091	523 169
Andre kortsiktige fordringer	8	1 248 393	0
Konsernfordringer	7	0	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 287 484</b>	<b>523 169</b>



<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	7	0	0
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 504 588	1 496 645
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 504 588</b>	<b>1 496 645</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 792 072</b>	<b>2 019 814</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>54 226 060</b>	<b>55 920 804</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	830 000	830 000
Beholdning av egne aksjer	9, 10	0	0
Overkurs	10	19 235 313	20 000 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse	10	0	0
Annen innskutt egenkapital	10	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 065 313</b>	<b>20 830 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	10	0	0
Annen egenkapital	10, 11	0	0
Udekket tap	10	1 477 635	1 479 946
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 477 635</b>	<b>-1 479 946</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>18 587 678</b>	<b>19 350 054</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	12	0	0
Utsatt skatt	5, 6	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	12	0	0
Obligasjonslån	12	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	34 327 000	36 091 000
Langsiktig konserngjeld	7, 12	0	0
Ansvarlig lånekapital	12	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	12	0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>34 327 000</b>	<b>36 091 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	42 951
Betalbar skatt	5, 6	0	74 522
Skyldige offentlige avgifter		211 810	217 705



Kortsiktig konserngjeld	7	980 368	0
Annen kortsiktig gjeld		119 204	144 571
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 311 382</b>	<b>479 749</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 638 382</b>	<b>36 570 749</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>54 226 060</b>	<b>55 920 804</b>



Organisasjonsnr: 919 680 954  
TVETENVEIEN 40 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som tjenesten leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk.

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige

driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

## Note



3

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Note  
4

#### Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	66178686.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	66178686.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	17269014.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	48909672.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	2467002.00	0.00

**Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler**  
Bygning og Tekniske installasjoner avskrives lineært over henholdsvis 50 år og 10 år. Tomt avskrives ikke.

**Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp**

**Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse**

**Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler**

Bygning og tekniske installasjoner avskrives lineært over henholdsvis 50 år og 10 år.

Note  
7

**Konsern, tilknyttet selskap m.v.**

**Investeringsregnskap som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden**

**Konsernregnskap**

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

**Morselskapet sitt navn**

**Forretningskontor for morselskapet**



Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

## Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2524316.00	2524316.00

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

## Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	980368.00	0.00

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

## Note

### Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

## Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

## Note

12

## Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler



34327000.00

**Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler**  
48909672.00

**Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført**

**Garantiforpliktelser som er sikret ved pant**

**Mer om gjeld**

**Note**  
8

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



**Sant =  
revisjon**

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Tvetenveien 40 Eiendom AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Tvetenveien 40 Eiendom AS som viser et overskudd på kr 2 311. 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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 styret ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om

Hovedkontor:  
Frognerstranda 2  
0250 Oslo

Besøksadresse:  
Frognerstranda 2  
0250 Oslo

Sant Revisjon AS  
Org. nr.: NO 996 123 057 MVA  
Telefon: 913 19 913  
E-post: [post@santrevisjon.no](mailto:post@santrevisjon.no)

Medlemmer av Den norske Revisorforening



## Sant = revisjon

fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### *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 for MKE, 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.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 13. februar 2026

**Sant Revisjon AS**

Stian Bringsjord  
statsautorisert revisor



Årsregnskap for  
**TVETENVEIEN 40 EIENDOM AS**

919680954

Regnskapsår  
01.01.2025 - 31.12.2025

Dokumentet er signert digitalt av:

- Mork, Terje Johan (17.10.1964), 13.02.2026

Forseglet av



Posten Norge



TVETENVEIEN 40 EIENDOM AS  
919 680 954

## Resultatregnskap

	Note	2025	2024
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2	5 259 275	5 176 630
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>5 259 275</b>	<b>5 176 630</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		-155 195	-111 083
Avskrivning på varige driftsmidler	4	-2 467 002	-2 467 002
Annen driftskostnad		-240 137	-499 970
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-2 862 334</b>	<b>-3 078 055</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 396 940</b>	<b>2 098 574</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		51 646	86 513
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 646</b>	<b>86 513</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		-2 229 055	-2 474 244
Annen finanskostnad		-1 540	-16 648
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-2 230 595</b>	<b>-2 490 892</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 178 949</b>	<b>-2 404 379</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>217 992</b>	<b>-305 805</b>
Skattekostnad	5, 6	-215 681	-74 522
<b>Årsresultat</b>		<b>2 311</b>	<b>-380 327</b>
<b>Overføringer</b>			
Overkurs		-764 687	0
Avgitt konsernbidrag		764 687	0
Udekket tap		2 311	-380 327
<b>Sum overføringer</b>		<b>2 311</b>	<b>-380 327</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

• Mork, Terje Johan (17.10.1964), 13.02.2026

Forseglet av



Posten Norge



TVETENVEIEN 40 EIENDOM AS  
919 680 954

## Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	48 909 672	51 376 674
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>48 909 672</b>	<b>51 376 674</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	7	2 524 316	2 524 316
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 524 316</b>	<b>2 524 316</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>51 433 988</b>	<b>53 900 990</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		39 091	523 169
Andre kortsiktige fordringer	8	1 248 393	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 287 484</b>	<b>523 169</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 504 588	1 496 645
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 504 588</b>	<b>1 496 645</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 792 072</b>	<b>2 019 814</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>54 226 060</b>	<b>55 920 804</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Mork, Terje Johan (17.10.1964), 13.02.2026

Forseglet av



Posten Norge



TVETENVEIEN 40 EIENDOM AS  
919 680 954

## Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	830 000	830 000
Overkurs	10	19 235 313	20 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>20 065 313</b>	<b>20 830 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	10	-1 477 635	-1 479 946
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 477 635</b>	<b>-1 479 946</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>18 587 678</b>	<b>19 350 054</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	34 327 000	36 091 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>34 327 000</b>	<b>36 091 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	42 951
Betalbar skatt	5, 6	0	74 522
Skyldige offentlige avgifter		211 810	217 705
Kortsiktig konserngjeld	7	980 368	0
Annen kortsiktig gjeld		119 204	144 571
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 311 382</b>	<b>479 749</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 638 382</b>	<b>36 570 749</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>54 226 060</b>	<b>55 920 804</b>

OSLO, 11.02.2026

Terje Johan Mork  
styrets leder

Stig Asbjørn Mork  
styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:

- Mork, Terje Johan (17.10.1964), 13.02.2026

Forseglet av



Posten Norge



TVETENVEIEN 40 EIENDOM AS  
919 680 954

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

### Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som tjenesten leveres.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### 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.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Dokumentet er signert digitalt av:

• Mork, Terje Johan (17.10.1964), 13.02.2026

Forseglet av



Posten Norge



TVETENVEIEN 40 EIENDOM AS  
919 680 954

## Note 1 - Virksomhet

Selskapet driver med utleie av næringslokaler i Tvetenveien 40 i Oslo kommune.

## Note 2 - Leieavtale

Selskapet eier en næringseiendom i Tvetenveien 40 i Oslo kommune. Eiendommen leies ut til Tool Depot AS frem til 30.06.2034. Leiefritak er periodisert i leieperioden.

## Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

## Note 4 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	66 178 686
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>66 178 686</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-17 269 014
<b>Balanseført verdi per 31.12.</b>	<b>48 909 672</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	2 467 002

**Anskaffelseskost - spesifikasjon av balanseførte lånekostnader knyttet til egentilvirkede anleggsmidler**  
Bygning og Tekniske installasjoner avskrives lineært over henholdsvis 50 år og 10 år. Tomt avskrives ikke.

### Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Bygning og tekniske installasjoner avskrives lineært over henholdsvis 50 år og 10 år.

## Note 5 - Spesifisering av skatt

<b>Skattekostnad</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	215 681	74 522
<b>Skattekostnad</b>	<b>215 681</b>	<b>74 522</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	217 992	-305 805
Permanente forskjeller	1 540	1 648
+/- Endring i midlertidige forskjeller	760 837	642 894
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-980 368	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>338 737</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	215 681	74 522
Betalbar skatt på konsernbidrag	-215 681	0
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>74 522</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

• Mork, Terje Johan (17.10.1964), 13.02.2026

Forseglet av



Posten Norge



TVETENVEIEN 40 EIENDOM AS  
919 680 954

## Note 6 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Anleggsmidler	-3 122 727	-3 883 564	760 837
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-3 122 727</b>	<b>-3 883 564</b>	<b>760 837</b>
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	3 122 727	3 883 564	-760 837
<b>Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Utsatt skattefordel balanseføres ikke.

## Note 7 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Fordringer

	2025	2024
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	2 524 316	2 524 316

### Kortsiktig gjeld

	2025	2024
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	980 368	0

## Note 8 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

## Note 9 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	1 000	830	830 000
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Drammen Interiørpark AS	1 000	100,00	Ordinære

## Note 10 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2024	830 000	20 000 000	-1 479 946	19 350 054
Årsresultat	0	0	2 311	2 311
- Avgitt konsernbidrag	0	-764 687	0	-764 687
<b>Egenkapital 31.12.2025</b>	<b>830 000</b>	<b>19 235 313</b>	<b>-1 477 635</b>	<b>18 587 678</b>

## Note 11 - Fortsatt drift

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Mork, Terje Johan (17.10.1964), 13.02.2026

Forseglet av



Posten Norge



TVETENVEIEN 40 EIENDOM AS  
919 680 954

## Note 12 - Gjeld og garantiforpliktelser

	<b>Beløp</b>
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	34 327 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	48 909 672
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Dokumentet er signert digitalt av:

- Mork, Terje Johan (17.10.1964), 13.02.2026

Forseglet av



Posten Norge