



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 297 571
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRESS EIENDOMSFOND 1 AS
Forretningsadresse: C/O Tress Business Management AS
Asperudveien 67
1255 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sebastian Wiese
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

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 | | | |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | | |
| Annen driftskostnad | | 448 288 | 563 407 |
| Sum kostnader | | 448 288 | 563 407 |
| Driftsresultat | | -448 288 | -563 407 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | 3 | 4 527 945 | 1 466 531 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | | 1 338 698 |
| Annen renteinntekt | | 285 297 | 220 985 |
| Annen finansinntekt | | | 71 556 |
| Reversering av nedskrivning av finansielle anleggsmidler | 3 | 2 789 194 | |
| Sum finansinntekter | | 7 602 436 | 3 097 769 |
| Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler | | | 3 418 234 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 84 259 | |
| Annen rentekostnad | | 3 396 399 | 2 915 877 |
| Sum finanskostnader | | 3 480 658 | 6 334 111 |
| Netto finans | | 4 121 778 | -3 236 342 |
| Resultat før skattekostnad | 4 | 3 673 490 | -3 799 749 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | 194 545 | -218 573 |
| Årsresultat | 5 | 3 478 945 | -3 581 176 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 3 478 945 | -3 581 176 |
| Totalresultat | | 3 478 945 | -3 581 176 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | | | -3 416 626 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 3 478 945 | -164 550 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 3 478 945 | -3 581 176 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|--------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | | 193 949 |
| Sum immaterielle eiendeler | | | 193 949 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 6 | | |
| Sum varige driftsmidler | 6 | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 3, 6 | 94 104 332 | 91 313 025 |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 3 | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 7 | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 94 104 332 | 91 313 025 |
| Sum anleggsmidler | | 94 104 332 | 91 506 974 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 11 875 | 16 671 |
| Konsernfordringer | 7 | 5 244 229 | 2 223 237 |
| Sum fordringer | | 5 256 104 | 2 239 908 |
| Investeringer | | | |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern | 3 | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 802 781 | 1 106 621 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 802 781 | 1 106 621 |
| Sum omløpsmidler | | 6 058 885 | 3 346 529 |
| SUM EIENDELER | | 100 163 217 | 94 853 503 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5 | 31 000 | 31 000 |
| Overkurs | 5 | 44 544 160 | 48 044 160 |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | | |
| Sum innskutt egenkapital | | 44 575 160 | 48 075 160 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 62 319 | |
| Udekket tap | 5 | | 3 416 626 |
| Sum opptjent egenkapital | | 62 319 | -3 416 626 |
| Sum egenkapital | | 44 637 479 | 44 658 534 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 48 706 892 | 50 000 000 |
| Langsiktig konserngjeld | 7 | 5 961 022 | |
| Ansvarlig lånekapital | 5 | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 54 667 914 | 50 000 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 54 667 914 | 50 000 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 41 254 | 77 469 |
| Betalbar skatt | 4 | | |
| Kortsiktig konserngjeld | 7 | 718 993 | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 97 577 | 117 500 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 857 824 | 194 969 |
| Sum gjeld | | 55 525 738 | 50 194 969 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|-------------|--------------------|-------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 100 163 217 | 94 853 503 |
| POSTER UTENOM BALANSEN | | | |
| Garantistillelser | 6 | | |
| Pantstillelser | 6 | | |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 368114

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 929 297 571
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TRESS EIENDOMSFOND 1 AS
Forretningsadresse: C/O Tress Business Management AS
Asperudveien 67
1255 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Sebastian Wiese
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er 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

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



Organisasjonsnr: 929 297 571
TRESS EIENDOMSFOND 1 AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | | |
| Annen driftskostnad | | 448 288 | 563 407 |
| Sum kostnader | | 448 288 | 563 407 |
| Driftsresultat | | -448 288 | -563 407 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | 3 | 4 527 945 | 1 466 531 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | | 1 338 698 |
| Annen renteinntekt | | 285 297 | 220 985 |
| Annen finansinntekt | | | 71 556 |
| Reversering av nedskrivning av finansielle anleggsmidler | 3 | 2 789 194 | |
| Sum finansinntekter | | 7 602 436 | 3 097 769 |
| Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler | | | 3 418 234 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 84 259 | |
| Annen rentekostnad | | 3 396 399 | 2 915 877 |
| Sum finanskostnader | | 3 480 658 | 6 334 111 |
| Netto finans | | 4 121 778 | -3 236 342 |
| Resultat før skattekostnad | 4 | 3 673 490 | -3 799 749 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | 194 545 | -218 573 |
| Årsresultat | 5 | 3 478 945 | -3 581 176 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 3 478 945 | -3 581 176 |
| Totalresultat | | 3 478 945 | -3 581 176 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | | | -3 416 626 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 3 478 945 | -164 550 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 3 478 945 | -3 581 176 |



Organisasjonsnr: 929 297 571
TRESS EIENDOMSFOND 1 AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|----------|--------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | | 193 949 |
| Sum immaterielle eiendeler | | | 193 949 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 6 | | |
| Sum varige driftsmidler | 6 | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 3, 6 | 94 104 332 | 91 313 025 |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 3 | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 7 | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 94 104 332 | 91 313 025 |
| Sum anleggsmidler | | 94 104 332 | 91 506 974 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 11 875 | 16 671 |
| Konsernfordringer | 7 | 5 244 229 | 2 223 237 |
| Sum fordringer | | 5 256 104 | 2 239 908 |
| Investeringer | | | |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern | 3 | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | | 802 781 | 1 106 621 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 802 781 | 1 106 621 |
| Sum omløpsmidler | | 6 058 885 | 3 346 529 |
| SUM EIENDELER | | 100 163 217 | 94 853 503 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



| | | | |
|-----------------------------------|---|--------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5 | 31 000 | 31 000 |
| Overkurs | 5 | 44 544 160 | 48 044 160 |
| Annen innskutt egenkapital | 5 | | |
| Sum innskutt egenkapital | | 44 575 160 | 48 075 160 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 62 319 | |
| Udekket tap | 5 | | 3 416 626 |
| Sum opptjent egenkapital | | 62 319 | -3 416 626 |
| Sum egenkapital | | 44 637 479 | 44 658 534 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 6 | 48 706 892 | 50 000 000 |
| Langsiktig konserngjeld | 7 | 5 961 022 | |
| Ansvarlig lånekapital | 5 | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 54 667 914 | 50 000 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 54 667 914 | 50 000 000 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 41 254 | 77 469 |
| Betalbar skatt | 4 | | |
| Kortsiktig konserngjeld | 7 | 718 993 | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 97 577 | 117 500 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 857 824 | 194 969 |
| Sum gjeld | | 55 525 738 | 50 194 969 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 100 163 217 | 94 853 503 |
| POSTER UTENOM BALANSEN | | | |
| Garantistillelser | 6 | | |
| Pantstillelser | 6 | | |



Organisasjonsnr: 929 297 571
TRESS EIENDOMSFOND 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap 2025 Tress Eiendomsfond 1 AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 929 297 571



Resultatregnskap Tress Eiendomsfond 1 AS

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | NOTE | 2025 | 2024 |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Annen driftskostnad | | 448 288 | 563 407 |
| Sum driftskostnader | | 448 288 | 563 407 |
| Driftsresultat | | -448 288 | -563 407 |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | 3 | 4 527 945 | 1 466 531 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 0 | 1 338 698 |
| Annen renteinntekt | | 285 297 | 220 985 |
| Annen finansinntekt | | 0 | 71 556 |
| Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler | | 0 | 3 418 234 |
| Reversering av nedskrivning av finansielle anleggsmidler | 3 | 2 789 194 | 0 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 84 259 | 0 |
| Annen rentekostnad | | 3 396 399 | 2 915 877 |
| Resultat av finansposter | | 4 121 778 | -3 236 342 |
| Resultat før skattekostnad | 4 | 3 673 490 | -3 799 749 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | -194 545 | 218 573 |
| Resultat | | 3 478 945 | -3 581 176 |
| Årsresultat | 5 | 3 478 945 | -3 581 176 |
| OVERFØRINGER | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | 3 478 945 | -164 550 |
| Overført til udekket tap | | 0 | 3 416 626 |
| Sum overføringer | | -3 478 945 | 3 581 176 |



Balanse Tress Eiendomsfond 1 AS

| EIENDELER | NOTE | 2025 | 2024 |
|--------------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| IMMATERIELLE EIENDELER | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 0 | 193 949 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 193 949 |
| FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER | | | |
| Investeringer i datterselskap | 3, 6 | 94 104 332 | 91 313 025 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 94 104 332 | 91 313 025 |
| Sum anleggsmidler | | 94 104 332 | 91 506 974 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| FORDRINGER | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 11 875 | 16 671 |
| Konsernfordringer | 7 | 5 244 229 | 2 223 237 |
| Sum fordringer | | 5 256 104 | 2 239 908 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 802 781 | 1 106 621 |
| Sum omløpsmidler | | 6 058 885 | 3 346 529 |
| Sum eiendeler | | 100 163 217 | 94 853 503 |



Balanse Tress Eiendomsfond 1 AS

| EGENKAPITAL OG GJELD | NOTE | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL | | | |
| INNSKUTT EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 5 | 31 000 | 31 000 |
| Overkurs | 5 | 44 544 160 | 48 044 160 |
| Sum innskutt egenkapital | | 44 575 160 | 48 075 160 |
| OPPTJENT EGENKAPITAL | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 62 319 | 0 |
| Udekket tap | 5 | 0 | -3 416 626 |
| Sum opptjent egenkapital | | 62 319 | -3 416 626 |
| Sum egenkapital | | 44 637 479 | 44 658 534 |
| GJELD | | | |
| ANNEN LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 48 706 892 | 50 000 000 |
| Langsiktig konserngjeld | 7 | 5 961 022 | 0 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 54 667 914 | 50 000 000 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 41 254 | 77 469 |
| Konserngjeld | 7 | 718 993 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 97 577 | 117 500 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 857 824 | 194 969 |
| Sum gjeld | | 55 525 738 | 50 194 969 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 100 163 217 | 94 853 503 |

Oslo, 10.03.2026
Styret i Tress Eiendomsfond 1 AS

Jarle Villumstad
styremedlem

Christian Vennerød
styremedlem

Aina Hallin
styremedlem

Erik Evjen
styreleder



Kontantstrømpstilling Tress Eiendomsfond 1 AS

| | NOTE | 2025 | 2024 |
|--|------|-------------------|--------------------|
| KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER | | | |
| Resultat før skattekostnad | | 3 673 490 | -3 799 749 |
| Endring i konsernmellomværende | | 3 893 146 | 0 |
| Endring i leverandørgjeld | | -36 215 | -429 710 |
| Emisjonskostnader | | 0 | -612 000 |
| Endring i andre tidsavgrensningsposter | | -5 264 389 | -3 902 481 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | 2 266 031 | -8 743 940 |
| KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER | | | |
| Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak | 3 | 0 | -30 281 708 |
| Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | 0 | -30 281 708 |
| KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER | | | |
| Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld | | 0 | 25 000 000 |
| Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld | | -1 293 108 | 0 |
| Tilbakebetalinger av egenkapital | | -3 500 000 | 0 |
| Utbetalinger av utbytte | | 0 | -6 000 000 |
| Innbetalinger av aksjonærbidrag | | 0 | 18 000 000 |
| Innbetalinger av konsemdbidrag | | 2 223 237 | 827 388 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | -2 569 871 | 37 827 388 |
| Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter | | -303 840 | -1 198 260 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse | | 1 106 621 | 2 304 881 |
| Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt | | 802 781 | 1 106 621 |



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Selskapets virksomhet er investering i fast eiendom enten direkte eller indirekte gjennom andre selskaper, inkludert drift og utleie av eiendom. Virksomheten drives fra Oslo.

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 BALANSEPOSTER

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. .

VARIGE DRIFTSMIDLER

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidrag andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Note 1 Alternative investeringsfond opplysninger

GODTGJØRELSE TIL FORVALTER:

Tress Eiendomsfond 1 AS forvaltes av Tress Fonds AS. Siden Tress Fonds AS også forvalter andre fond, vil forvalters kompensasjon også være et resultat av å forvalte disse fondene. Forvalter skal ha en godtgjørelsesordning for hele foretaket som skal bidra til å fremme og gi incentiver til god styring av og kontroll med foretakets og de alternative investeringsfondenes risiko, motvirke for høy risikotakning, og bidra til å unngå interessekonflikter.

Godtgjørelsesordningen skal videre være i samsvar med selskapets overordnede mål, risikotoleranse og langsiktige interessert.

Godtgjørelsesordningen skal videre motvirke risikotakning som er uforenelig med risikoprofil, vedtekter og øvrige stiftelsesdokumenter til fond under forvaltning og bidra til å unngå interessekonflikter.

Godtgjørelsesordningen gjelder for alle medarbeidere i Tress Fonds AS og skal fremme langsiktighet og ansvarlighet blant medarbeiderne. Alle skal ha en total godtgjørelse som avspeiler deres ansvar, erfaring, utdanning, innsats og oppnådde resultater.

I 2025 mottok de ansatte i forvaltningsselskapet totalt kr 2 069 273 som godtgjørelse (inkludert fast og variabel godtgjørelse). De ledende ansatte i forvaltningsselskapet mottok totalt kr 2 030 386 som godtgjørelse (inkludert fast og variabel godtgjørelse).



Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

Selskapet har ingen ansatte. Styret har mottatt godtgjørelse på NOK 0 for sitt arbeid i 2025. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Note 3 Datterselskap, TS og FKV

| | KONTOR- KOMMUNE | EIER- ANDEL | ANSKAFFELES KOST | ANDEL EGENKAPITAL | ANDEL RESULTAT |
|-----------------------|--------------------|----------------|---------------------|----------------------|-------------------|
| DATTERSELSKAP | | | | | |
| Bredmyra 10 AS | Oslo | 100,0% | 34 622 120 | 16 738 132 | 2 017 672 |
| Midtstranda 41 AS | Oslo | 100,0% | 25 879 040 | 22 805 004 | -1 074 258 |
| Sarpsborgveien 121 AS | Fredrikstad | 100,0% | 34 230 100 | 10 996 209 | 1 802 173 |
| Sum | | | 94 731 259 | 50 539 345 | 2 745 587 |

Aksjene i Midtstranda 41 AS er tidligere nedskrevet med kr 3 418 234. Dette er reversert med kr 2 789 194 pr. 31.12.2025

Note 4 Skatt

| ÅRETS SKATTEKOSTNAD | 2025 | 2024 |
|--|----------------|-----------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 596 | 0 |
| Endring i utsatt skattefordel | 193 949 | -218 573 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 194 545 | -218 573 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | 3 673 490 | -3 799 749 |
| Permanente forskjeller | -7 317 139 | 1 339 703 |
| Mottatt konsernbidrag | 5 244 229 | 2 223 237 |
| Avgitt konsernbidrag | -718 993 | 0 |
| Anvendelse av fremførbart underskudd | -881 587 | 0 |
| Skattepliktig inntekt | 0 | -236 809 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | -995 552 | -489 112 |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag | -158 178 | 0 |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag | 1 153 730 | 489 112 |
| 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 |
|---|----------|-----------------|-----------------|
| Akkumulert fremførbart underskudd | 0 | -881 587 | -881 587 |
| Grunnlag for utsatt skattefordel | 0 | -881 587 | -881 587 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | 0 | -193 949 | -193 949 |

Note 5 Egenkapital

| | AKSJEKAPITAL | OVERKURS | ANNEN EGENKAPITAL | UDEKKET TAP | SUM EGENKAPITAL |
|------------------------|---------------|-------------------|----------------------|-------------|--------------------|
| Pr. 01.01.2025 | 31 000 | 48 044 160 | 0 | -3 416 626 | 44 658 534 |
| Årets resultat | | | 3 478 945 | | 3 478 945 |
| Overføringer | | | -3 416 626 | 3 416 626 | 0 |
| Ekstraordinært utbytte | | -3 500 000 | 0 | | -3 500 000 |
| Pr 31.12.2025 | 31 000 | 44 544 160 | 62 319 | 0 | 44 637 479 |



Note 6 Pantstillelser og garantier

| | 2025 | 2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| PANTSIKRET GJELD, PANTSTILLELSER OG GARANTIER | | |
| Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner | 48 706 892 | 50 000 000 |
| Sum | 48 706 892 | 50 000 000 |
| REGNSKAPSFØRT VERDI AV PANTSIKREDE EIENDELER | | |
| Aksjer | 94 104 332 | 91 313 025 |
| Sum | 94 104 332 | 91 313 025 |

Som sikkerhet for lån i Sparebank 1 SMN er det tinglyst førsteprioritets pant i følgende eiendommer pålydende kr. 56 000 000. Eiendommene eies av selskapets heleide datterselskaper.

Bredmyra 10, gnr. 1050, bnr 203, Sarpsborg kommune
Bredmyra 10, gnr. 1050, bnr. 206, Sarpsborg kommune
Bredmyra 10, gnr. 1050, bnr. 215, Sarpsborg kommune
Bredmyra 10, gnr. 1050, bnr 698, Sarpsborg kommune
Midstranda 41, gnr. 7, bnr. 282, Hamar Kommune
Sarpsbrogveien 121, gnr. 65, bnr. 76 ,Råde kommune

I tillegg er det tinglyst førsteprioritets pant i følgende av selskapets aksjer, inkludert factoringpant og pant i driftstilbehør i datterselskapene.

Bredmyra 10 AS
Midstranda 41 AS
Sarpsbrogveien 121 AS

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| FORDRINGER | | |
| Andre kortsiktige fordringer konsern | 5 244 229 | 2 223 237 |
| Sum | 5 244 229 | 2 223 237 |
| GJELD | | |
| Lån fra foretak i samme konsern | 5 961 022 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld konsern | 718 993 | 0 |
| Sum | 6 680 015 | 0 |

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 8 pages before this page
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

Jarle Villumstad

abf66c6e-916c-4afa-ac4d-d2345f685b0 - 2026-03-12 10:05:02 UTC +02:00
BankID - a2882e28-ae0c-443e-8eb9-4681c7d146af - NO

Aina Hallin

ecae425d-3e32-4510-9c29-bd497d5f4284 - 2026-03-12 10:21:22 UTC +02:00
BankID - d8e9fdb-386a-48c8-8b3d-d637916109d4 - NO

Erik Evjen

0490cfd-5bb0-43e4-a52b-e8b96ec953aa - 2026-03-12 12:04:15 UTC +02:00
BankID - 8c4cf89f-1784-4f8b-852b-a4e7d7a054ad - NO

Christian Vennerød

7dc829df-6fd2-4ea0-ac4b-c5475e55a8a4 - 2026-03-15 23:40:43 UTC +02:00
BankID - 090a03c6-ec20-425d-8604-c1f7b6062fa2 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende



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

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

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Tress Eiendomsfond 1 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tress Eiendomsfond 1 AS som viser et overskudd på NOK 3 478 945. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretaksnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.



Revisors beretning 2025 for Tress Eiendomsfond 1 AS



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

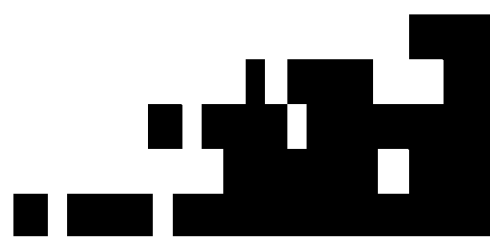
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 16. mars 2026
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 13THJ-8REMA-GZJFX-JPLZN-59M6Y-N4DUL





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."

Trine Angell-Hansen

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2677516

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-16 11:23:57 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 13THJ-8REMA-GZJFX-JPLZN-59M6Y-N4DUL

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 forseglest 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.