



ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 544749

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 921 985 991
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TORVGATA 2 AS
Forretningsadresse: Kirkebakken 5
4836 ARENDAL

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: Kari Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2026

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
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 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, 15.06.2026

Organisasjonsnr: 921 985 991
TORVGATA 2 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		105 173	103 296
Annen driftsinntekt		304 733	306 684
Sum inntekter		409 906	409 980
Kostnader			
Lønnskostnad	1	15 563	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	95 927	95 927
Annen driftskostnad		173 447	178 375
Sum kostnader		284 937	274 302
Driftsresultat		124 970	135 677
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		268 224	279 683
Sum finanskostnader		268 224	279 683
Netto finans		-268 224	-279 683
Resultat før skattekostnad		-143 254	-144 005
Skattekostnad	3, 4	-31 516	-31 682
Årsresultat		-111 738	-112 324
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5	99 175	352 597
Udekket tap	5	0	159 536
Annen egenkapital	5	-12 563	80 738

Organisasjonsnr: 921 985 991
TORVGATA 2 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3, 4	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	4 284 219	4 380 146
Sum varige driftsmidler		4 284 219	4 380 146
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 284 219	4 380 146
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		3 336	3 175
Konsernfordringer	7	127 148	452 048
Sum fordringer		130 484	455 223
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		51 891	13 686
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		51 891	13 686
Sum omløpsmidler		182 375	468 909
SUM EIENDELER		4 466 594	4 849 054
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	68 175	80 738
Udekket tap	5	0	0
Sum opptjent egenkapital		68 175	80 738
Sum egenkapital		98 175	110 738
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3, 4	19 228	22 772
Sum avsetninger for forpliktelse		19 228	22 772
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 748 541	3 843 393
Sum annen langsiktig gjeld		3 748 541	3 843 393
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	6 506
Kortsiktig konserngjeld	7	552 762	864 810
Annen kortsiktig gjeld		47 887	835
Sum kortsiktig gjeld		600 650	872 152
Sum gjeld		4 368 419	4 738 317
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 466 594	4 849 054

Organisasjonsnr: 921 985 991
TORVGATA 2 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

Inntektsføring ved salg av

varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de 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.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført.

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.

Selskapets virksomhet

Selskapet har adresse i Arendal kommune. Selskapets virksomhet er kjøp, salg og utvikling av eiendom, herunder utleie av fast eiendom samt det som står i forbindelse med dette.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	15563.00	0.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	15563.00	0.00

Note
6

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
3313180.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
3843393.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
4284219.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Årsregnskap for
TORVGATA 2 AS

921985991

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		105 173	103 296
Annen driftsinntekt		304 733	306 684
Sum driftsinntekter		409 906	409 980
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-15 563	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-95 927	-95 927
Annen driftskostnad		-173 447	-178 375
Sum driftskostnader		-284 937	-274 302
Driftsresultat		124 970	135 677
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-268 224	-279 683
Sum finanskostnader		-268 224	-279 683
Netto finans		-268 224	-279 683
Resultat før skattekostnad		-143 254	-144 005
Skattekostnad	3, 4	31 516	31 682
Årsresultat		-111 738	-112 324
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag	5	-99 175	-352 597
Annen egenkapital	5	-12 563	80 738
Udekket tap	5	0	159 536
Sum overføringer		-111 738	-112 324

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 6	4 284 219	4 380 146
Sum varige driftsmidler		4 284 219	4 380 146
Sum anleggsmidler		4 284 219	4 380 146
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kortsiktige konsernfordringer	7	127 148	452 048
Andre kortsiktige fordringer		3 336	3 175
Sum fordringer		130 484	455 223
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		51 891	13 686
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		51 891	13 686
Sum omløpsmidler		182 375	468 909
SUM EIENDELER		4 466 594	4 849 054

TORVGATA 2 AS
921 985 991

 BankID Qualified Signing
Hortemo, Knut
2026-06-01
 BankID Qualified Signing
Igland, Bjørn Helge
2026-06-01
 BankID Qualified Signing
Hortemo, Greta Marlene Møretrø
2026-06-04

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	68 175	80 738
Sum opptjent egenkapital		68 175	80 738
Sum egenkapital		98 175	110 738
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	3, 4	19 228	22 772
Sum avsetning for forpliktelser		19 228	22 772
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 748 541	3 843 393
Sum annen langsiktig gjeld		3 748 541	3 843 393
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	6 506
Kortsiktig konserngjeld	7	552 762	864 810
Annen kortsiktig gjeld		47 887	835
Sum kortsiktig gjeld		600 650	872 152
Sum gjeld		4 368 419	4 738 317
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 466 594	4 849 054

ARENDAL, 31.05.2026

Bjørn Helge Igland
styrets leder / daglig leder

Knut Hortemo
styremedlem

Greta Marlene Møretrø
Hortemo
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de 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.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført.

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.

Selskapets virksomhet

Selskapet har adresse i Arendal kommune. Selskapets virksomhet er kjøp, salg og utvikling av eiendom, herunder utleie av fast eiendom samt det som står i forbindelse med dette.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	15 563	0
Sum	15 563	0

Note 2 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Varige driftsmidler	
Anskaffelseskost pr 01.01	4 796 356
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr 31.12	4 796 356
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-416 210
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-512 137
Balanseført verdi pr 31.12	4 284 219
Årets av- og nedskrivninger	95 927
Økonomisk levetid	50
Avskrivningsplan	Lineær

Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	-27 973	-99 451
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-3 543	67 769
Skattekostnad	-31 516	-31 682
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-143 254	-144 005
+/- Endring i midlertidige forskjeller	10 394	8 648
- Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-316 691
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	127 148	452 048
Skattepliktig inntekt	-5 712	0

Note 4 - 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	103 509	93 114	10 394
Fremførbart underskudd	0	-5 712	5 712
Netto forskjeller	103 509	87 402	16 106
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	103 509	87 402	16 106
Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %	22 772	19 228	3 543

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	30 000	80 738	110 738
Årsresultat	0	-111 738	-111 738
Mottatt konsernbidrag	0	99 175	99 175
Egenkapital 31.12.2025	30 000	68 175	98 175

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	3 313 180
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	3 843 393
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	4 284 219
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Note 7 - Kortsiktig konserngjeld

Konserngjeld	2025	2024
Tre Mestere Holding AS	412 762	864 810
Tre-Mestere AS	140 000	
Sum	552 762	864 810

Gjeld er ikke renteberegnet og det er ikke stilt sikkerhet for gjeld.

Det er mottatt konsernbidrag kr. 127 148 fra Tre Mestere-Mestere AS.

Note 8 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	30	1 000	30 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Tre Mestere Holding AS	30	100,00	Ordinære