



## ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 446979

### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 924 499 893  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TORBJØRNSBU EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Torbjørnsbu 1C  
4847 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: Frode Aanonsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2026

### 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 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, 18.05.2026

Organisasjonsnr: 924 499 893  
TORBJØRNSBU EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		768 515	748 244
<b>Sum inntekter</b>		<b>768 515</b>	<b>748 244</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivninger	2	117 000	111 000
Annen driftskostnad	3	197 412	200 445
<b>Sum kostnader</b>		<b>314 412</b>	<b>311 445</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>454 103</b>	<b>436 799</b>
Annen rentekostnad		433 890	435 875
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>433 890</b>	<b>435 875</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-433 890</b>	<b>-435 875</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>20 213</b>	<b>924</b>
Skattekostnad på resultat	4		
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<b>20 213</b>	<b>924</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>20 213</b>	<b>924</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>20 213</b>	<b>924</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		20 213	924
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>20 213</b>	<b>924</b>

Organisasjonsnr: 924 499 893  
TORBJØRNSBU EIENDOM AS

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger	2	5 260 000	5 315 000
Maskiner og anlegg	2	120 000	158 000
Driftsløsøre og inventar	2		24 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 380 000</b>	<b>5 497 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 380 000</b>	<b>5 497 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		93 648	95 567
Andre kortsiktige fordringer			17 657
Konsernfordringer	6	1 144 180	257 614
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 237 828</b>	<b>370 837</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd		115 211	74 676
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>115 211</b>	<b>74 676</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 353 039</b>	<b>445 513</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 733 039</b>	<b>5 942 513</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	692 798	
Udekket tap	5		471 595
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>692 798</b>	<b>-471 595</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>722 798</b>	<b>-441 595</b>

<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Utsatt skatt	4	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner		5 756 775
Langsiktig konserngjeld	6	253 342
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 010 116</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 010 116</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld		5 091
Betalbar skatt	4	
Skyldig offentlige avgifter		125
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>125</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 010 241</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 733 039</b>

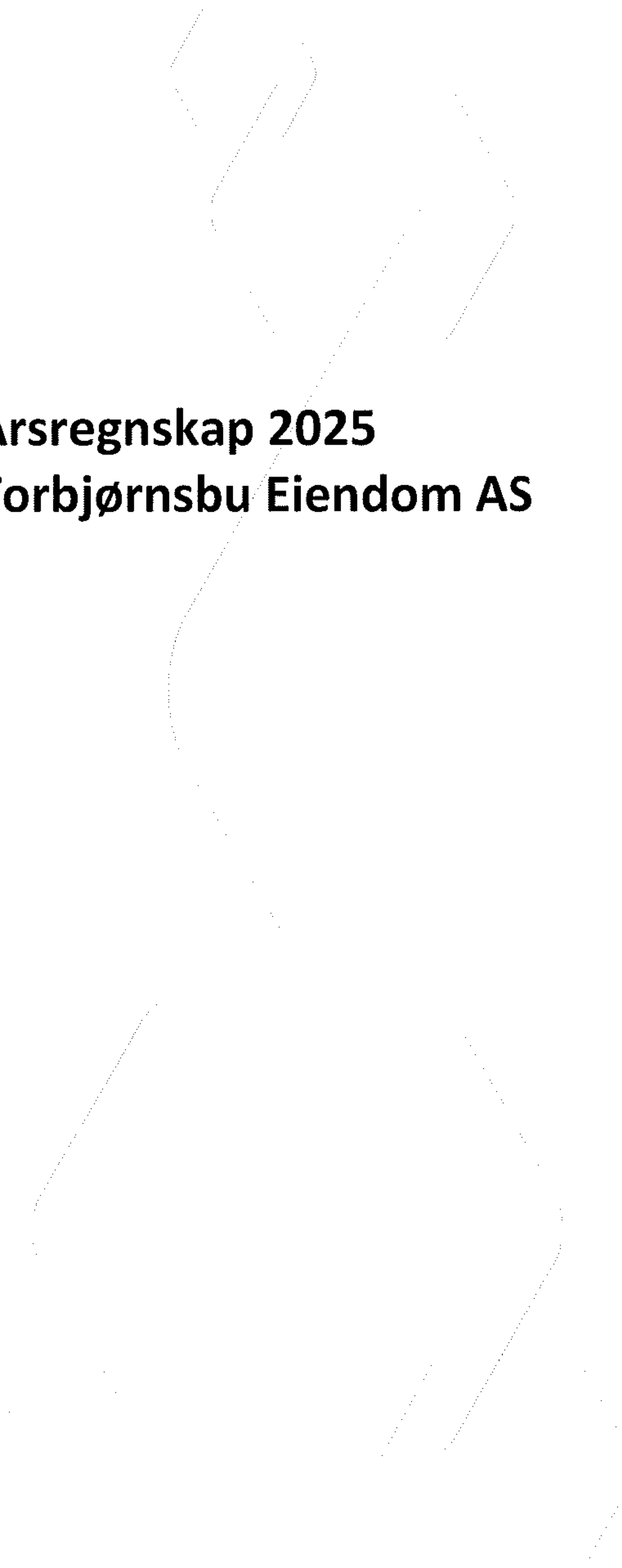
Organisasjonsnr: 924 499 893  
TORBJØRNSBU EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsregnskap 2025

## Torbjørnsbu Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 924 499 893

# RESULTATREGNSKAP

## TORBJØRNSBU EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		768 515	748 244
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>768 515</b>	<b>748 244</b>
Avskrivninger	2	117 000	111 000
Annen driftskostnad	3	197 412	200 445
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>314 412</b>	<b>311 445</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>454 103</b>	<b>436 799</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen rentekostnad		433 890	435 875
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-433 890</b>	<b>-435 875</b>
Resultat før skattekostnad		20 213	924
<b>Årsresultat</b>	5	<b>20 213</b>	<b>924</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		20 213	924
<b>Sum overføringer</b>		<b>20 213</b>	<b>924</b>

## BALANSE

### TORBJØRNSBU EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2025	2024
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter og bygninger	2	5 260 000	5 315 000
Maskiner og anlegg	2	120 000	158 000
Driftsløsøre og inventar	2	0	24 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>5 380 000</b>	<b>5 497 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 380 000</b>	<b>5 497 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		93 648	95 567
Andre kortsiktige fordringer		0	17 657
Konsernfordringer	6	1 144 180	257 614
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 237 828</b>	<b>370 837</b>
Bankinnskudd		115 211	74 676
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 353 039</b>	<b>445 513</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>6 733 039</b>	<b>5 942 513</b>

## BALANSE

### TORBJØRNSBU EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	5	692 798	0
Udekket tap	5	0	-471 595
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>692 798</b>	<b>-471 595</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>722 798</b>	<b>-441 595</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 756 775	5 851 830
Langsiktig konserngjeld	6	253 342	499 506
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 010 116</b>	<b>6 351 336</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		0	5 091
Skyldig offentlige avgifter		125	27 682
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>125</b>	<b>32 773</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 010 241</b>	<b>6 384 108</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>6 733 039</b>	<b>5 942 513</b>

Arendal, 12.05.2026  
Styret i Torbjørnsbu Eiendom AS



Reidar Senum  
styreleder

## Regnskapsprinsipper

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

### DRIFTSINNEKTER

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

### 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 ANLEGGSMIDLER

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

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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.

### 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.

### Note 1 Selskapets art

Torbjørnsbu Eiendom AS er et eiendomsselskap hvis formål er å utvikle og leie ut lokaler, samt alt som står i forbindelse med dette. Selskapet er lokalisert i Arendal kommune.

## Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	5 536 755	190 000	119 400	5 846 155
<b>Anskaffelseskost 31.12.25</b>	<b>5 536 755</b>	<b>190 000</b>	<b>119 400</b>	<b>5 846 155</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	276 755	70 000	119 400	466 155
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.25	276 755	70 000	119 400	466 155
<b>Bokført verdi 31.12.25</b>	<b>5 260 000</b>	<b>120 000</b>	<b>0</b>	<b>5 380 000</b>
Årets ordinære avskrivninger	55 000	38 000	24 000	117 000
Økonomisk levetid	100 år	5 år	5 år	

## Note 3 Lønnskostnader

Torbjørnsbu Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025, og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

## Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024	
Betalbar skatt	0	0	
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Skattepliktig inntekt:</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
Ordinært resultat før skatt	20 213	924	
Endring i midlertidige forskjeller	-80 886	-273 369	
Mottatt konsernbidrag	1 144 180	257 614	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 083 507	0	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-14 831</b>	
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
Betalbar skatt på årets resultat	-251 720	-56 675	
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	251 720	56 675	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>MIDERTIDIG FORSKJELLER:</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	826 356	745 470	-80 886
Akkumulert fremførbart underskudd	-133 558	-1 217 065	-1 083 507
<b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>692 798</b>	<b>-471 595</b>	<b>-1 083 507</b>
<b>Utsatt skatt / skattefordel (22 %)</b>	<b>152 416</b>	<b>-103 751</b>	<b>-256 166</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	30 000	-471 595	-441 595
Årets resultat		20 213	20 213
Konsernbidrag mottatt		1 144 180	1 144 180
<b>Pr 31.12.2025</b>	<b>30 000</b>	<b>692 798</b>	<b>722 798</b>

## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2025	2024
Andre kortsiktige fordringer konsern	1 144 180	257 614
<b>Sum</b>	<b>1 144 180</b>	<b>257 614</b>

Gjeld	2025	2024
Lån fra foretak i samme konsern, morselskap	191 125	337 289
Annen kortsiktig gjeld konsern	62 217	62 217
<b>Sum</b>	<b>253 342</b>	<b>399 506</b>

## Note 7 Aksjonærer

## AKSJEKAPITALEN I TORBJØRNSBU EIENDOM AS PR. 31.12.2025 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	300,00	30 000

Eierstruktur:	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Senum Invest AS	100	100,00	100,00

Styrets leder Reidar Senum eier alle aksjene i Senum Invest AS.