



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 508 689
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BANKBYGGENE SANDEFJORD AS
Forretningsadresse: Ranvikstranda 2
3212 SANDEFJORD

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: Hege Lepperød Marstein
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		9 085	6 125 484
Annen driftsinntekt		34 502	
Sum inntekter		43 587	6 125 484
Kostnader			
Varekostnad		33 497	
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 705 688	1 705 688
Annen driftskostnad	1	13 395 533	2 142 112
Sum kostnader		15 134 717	3 847 800
Driftsresultat		-15 091 131	2 277 684
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		82 995	258 265
Sum finansinntekter		82 995	258 265
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	258 520	
Annen rentekostnad		2 293 742	2 488 543
Sum finanskostnader		2 552 262	2 488 543
Netto finans		-2 469 267	-2 230 277
Resultat før skattekostnad		-17 560 398	47 407
Skattekostnad på resultat	4	-3 863 287	10 429
Årsresultat	5	-13 697 111	36 978
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-13 697 111	36 978
Totalresultat		-13 697 111	36 978
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-10 413 821	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Avsatt til annen egenkapital			36 978
Overført fra annen egenkapital		-3 283 289	
Sum overføringer og disponeringer		-13 697 111	36 978



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	42 323 151	42 472 686
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	2, 6	42 323 151	42 472 686
Sum anleggsmidler		42 323 151	42 472 686
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		951 110	15 991
Konsernfordringer	3, 3	3 172 026	
Sum fordringer		4 123 136	15 991
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		351 712	4 849 950
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		351 712	4 849 950
Sum omløpsmidler		4 474 848	4 865 941
SUM EIENDELER		46 797 999	47 338 627
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	130 000	130 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs		143 187	143 187



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Annen innskutt egenkapital		2 246 529	
Sum innskutt egenkapital		2 519 716	273 187
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8		3 283 289
Udekket tap		10 413 821	
Sum opptjent egenkapital		-10 413 821	3 283 289
Sum egenkapital	5	-7 894 105	3 556 476
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	645 752	3 875 403
Sum avsetninger for forpliktelser		645 752	3 875 403
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	38 750 000	38 750 000
Langsiktig konserngjeld	3	12 200 000	
Sum annen langsiktig gjeld		50 950 000	38 750 000
Sum langsiktig gjeld		51 595 752	42 625 403
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 837 833	295 064
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	3	258 520	861 684
Sum kortsiktig gjeld		3 096 353	1 156 748
Sum gjeld		54 692 105	43 782 151
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 797 999	47 338 627
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 398619

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 916 508 689
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BANKBYGGENE SANDEFJORD AS
Forretningsadresse: Ranvikstranda 2
3212 SANDEFJORD

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: Hege Lepperød Marstein
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2026

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, 21.05.2026



Organisasjonsnr: 916 508 689
BANKBYGGENE SANDEFJORD AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		9 085	6 125 484
Annen driftsinntekt		34 502	
Sum inntekter		43 587	6 125 484
Kostnader			
Varekostnad		33 497	
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 705 688	1 705 688
Annen driftskostnad	1	13 395 533	2 142 112
Sum kostnader		15 134 717	3 847 800
Driftsresultat		-15 091 131	2 277 684
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		82 995	258 265
Sum finansinntekter		82 995	258 265
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	258 520	
Annen rentekostnad		2 293 742	2 488 543
Sum finanskostnader		2 552 262	2 488 543
Netto finans		-2 469 267	-2 230 277
Resultat før skattekostnad		-17 560 398	47 407
Skattekostnad på resultat	4	-3 863 287	10 429
Årsresultat	5	-13 697 111	36 978
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-13 697 111	36 978
Totalresultat		-13 697 111	36 978
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-10 413 821	
Avsatt til annen egenkapital			36 978
Overført fra annen egenkapital		-3 283 289	
Sum overføringer og disponeringer		-13 697 111	36 978



Organisasjonsnr: 916 508 689
BANKBYGGENE SANDEFJORD AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
------------------------	--	--	--

fast eiendom	2	42 323 151	42 472 686
--------------	---	------------	------------

Driftsløsøre, inventar o.			
---------------------------	--	--	--

a. utstyr	2		
-----------	---	--	--

Sum varige driftsmidler	2, 6	42 323 151	42 472 686
-------------------------	------	------------	------------

Sum anleggsmidler		42 323 151	42 472 686
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer		951 110	15 991
------------	--	---------	--------

Konsernfordringer	3, 3	3 172 026	
-------------------	------	-----------	--

Sum fordringer		4 123 136	15 991
----------------	--	-----------	--------

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.			
----------------------------	--	--	--

l.		351 712	4 849 950
----	--	---------	-----------

Sum bankinnskudd,			
-------------------	--	--	--

kontanter og lignende		351 712	4 849 950
-----------------------	--	---------	-----------

Sum omløpsmidler		4 474 848	4 865 941
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		46 797 999	47 338 627
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	130 000	130 000
--------------	---	---------	---------

Beholdning av egne aksjer	7		
---------------------------	---	--	--

Overkurs		143 187	143 187
----------	--	---------	---------

Annen innskutt egenkapital		2 246 529	
----------------------------	--	-----------	--

Sum innskutt egenkapital		2 519 716	273 187
--------------------------	--	-----------	---------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8		3 283 289
-------------------	---	--	-----------

Udekket tap		10 413 821	
-------------	--	------------	--



Sum opptjent egenkapital		-10 413 821	3 283 289
Sum egenkapital	5	-7 894 105	3 556 476
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	645 752	3 875 403
Sum avsetninger for forpliktelses		645 752	3 875 403
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	38 750 000	38 750 000
Langsiktig konserngjeld	3	12 200 000	
Sum annen langsiktig gjeld		50 950 000	38 750 000
Sum langsiktig gjeld		51 595 752	42 625 403
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 837 833	295 064
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	3	258 520	861 684
Sum kortsiktig gjeld		3 096 353	1 156 748
Sum gjeld		54 692 105	43 782 151
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 797 999	47 338 627
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Organisasjonsnr: 916 508 689
BANKBYGGENE SANDEFJORD AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Resultatregnskap			
Bankbyggene Sandefjord AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Salgsinntekt		9 085	6 125 484
Annen driftsinntekt		34 502	0
Sum driftsinntekter		43 587	6 125 484
Varekostnad		33 497	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 705 688	1 705 688
Annen driftskostnad	1	13 395 533	2 142 112
Sum driftskostnader		15 134 717	3 847 800
Driftsresultat		-15 091 131	2 277 684
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		82 995	258 265
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	258 520	0
Annen rentekostnad		2 293 742	2 488 543
Resultat av finansposter		-2 469 267	-2 230 277
Resultat før skattekostnad		-17 560 398	47 407
Skattekostnad på resultat	4	-3 863 287	10 429
Resultat		-13 697 111	36 978
Årsresultat	5	-13 697 111	36 978
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	36 978
Overført til udekket tap		10 413 821	0
Overført fra annen egenkapital		3 283 289	0
Sum overføringer		-13 697 111	36 978




Balanse			
Bankbyggene Sandefjord AS			
Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	42 323 151	42 472 686
Sum varige driftsmidler	2, 6	42 323 151	42 472 686
Sum anleggsmidler		42 323 151	42 472 686
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer konsern	3	291 861	0
Andre kortsiktige fordringer		951 110	15 991
Konsernfordringer	3	2 880 165	0
Sum fordringer		4 123 136	15 991
Bankinnskudd, kontanter o.l.		351 712	4 849 950
Sum omløpsmidler		4 474 848	4 865 941
Sum eiendeler		46 797 999	47 338 627



Balanse			
Bankbyggene Sandefjord AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	130 000	130 000
Overkurs		143 187	143 187
Annen innskutt egenkapital		2 246 529	0
Sum innskutt egenkapital		2 519 716	273 187
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	0	3 283 289
Udekket tap		-10 413 821	0
Sum opptjent egenkapital		-10 413 821	3 283 289
Sum egenkapital	5	-7 894 105	3 556 476
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	645 752	3 875 403
Sum avsetning for forpliktelser		645 752	3 875 403
Gjeld til kredittinstitusjoner			
Langsiktig konserngjeld	3	12 200 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		50 950 000	38 750 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 837 833	295 064
Annen kortsiktig gjeld	3	258 520	861 684
Sum kortsiktig gjeld		3 096 353	1 156 748
Sum gjeld		54 692 105	43 782 151
Sum egenkapital og gjeld		46 797 999	47 338 627

Sandefjord, 08.04.2026
Styret i Bankbyggene Sandefjord AS


Einar A. Sissener
styreleder



Regnskapsprinsipper

Selskapet eier en bygård for utleie i Sandefjord sentrum. I 2025 har gården vært under rehabilitering.

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

Driftsinntekter

Inntektsføring av leicinntektene skjer månedlig gjennom kontraktperioden. Andre 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 Antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

Revisor

Godtgjørelse for revisjon utgjør i 2025 kr 34 274 . Godtgjørelse for andre tjenester utgjør kr 0.



Note 2 Anleggsmidler

	Tomter og bygninger	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost pr. 01.01.2025	56 663 775	291 400	56 955 175
Tilgang / avgang	0	1 556 153	1 556 153
Samlede avskrivninger per 31.12.2025	16 188 177		16 188 177
Balansført verdi per 31.12.2025	40 475 598	1 847 553	42 323 151
Årets avskrivning	1 705 688		1 705 688
Avskrivningssats ordinære avskrivninger	2-5%		

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2025	2024	2025	2024
Foretak i samme konsern	291 861	0	2 880 165	0
Sum	291 861	0	2 880 165	0

	Langsiktig gjeld		Annen kortsiktig gjeld	
	2025	2024	2025	2024
Foretak i samme konsern	12 200 000	0	258 520	861 684
Sum	12 200 000	0	258 520	861 684

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-633 636	189 570
Endring i utsatt skatt	-3 229 651	-179 141
Skattekostnad ordinært resultat	-3 863 287	10 429
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-17 560 398	47 407
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	870 332	814 277
Mottatt konsernbidrag	2 880 165	0
Avgitt konsernbidrag	0	-861 684
Skattepliktig inntekt	-13 809 901	0

Bankbyggene Sandefjord AS

Side 5



Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-633 636	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	633 636	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	16 745 136	17 615 468	870 332
Sum	16 745 136	17 615 468	870 332
Akkumulert fremførbart underskudd	-13 809 901	0	13 809 901
Grunnlag for utsatt skatt	2 935 235	17 615 468	14 680 233
Utsatt skatt (22 %)	645 752	3 875 403	3 229 651

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital/ udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	130 000	143 187	0	3 283 289	3 556 476
Årets resultat				-13 697 111	-13 697 111
Konsernbidrag mottatt			2 246 529		2 246 529
Pr 31.12.2025	130 000	143 187	2 246 529	-10 413 821	-7 894 105

Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2025	31.12.2024
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	38 750 000	38 750 000
Sum	38 750 000	38 750 000

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	40 475 598	42 181 286
Sum	40 475 598	42 181 286

Selskapets bankforbindelse har for sitt lån også pant i eiendommer eiet av disse selskapene i konsernet:

Ranvikeiendommen AS
Thor Dahls gate 1-5 AS
ODD AS



Huvik Brygge AS
A/S Thor Dahl
Framnæs Grunnvarme AS

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Bankbyggene Sandefjord AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30	4 333,3	130 000
Sum	30		130 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
A/S Thor Dahl	30	100,0	100,0

Konsernspiss er Randviken AS, Torgveien 2, 8470 Bø i Vesterålen.

Note 8 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2025 har i hovedsak bestått av å forvalte eiendommen og følge opp den rehabiliteringen som er i gang og som vil bidra til en økning av eiendommens verdi. Det er inngått leiekontrakt for store deler av første etasje med leiestart i 2. kvartal 2026. Det arbeides videre aktivt med rehabilitering og utleie av øvrige deler av eiendommen.

Konsernspiss Randviken AS finansierer rehabiliteringen og garanterer for at eksterne kreditorer ikke løper noen risiko. Styret i Bankbyggene Sandefjord AS forventer overskudd på driften i nær fremtid, og dette vil derfor rettferdiggjøre bruken av den utsatte skattefordelen.

På denne bakgrunn konkluderer styret at fortsatt drift er forsvarlig.



HOTVEDT & CO
STATSAUTORISERTE REVISORER

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Bankbyggene Sandefjord AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bankbyggene Sandefjord AS som viser et underskudd på kr 13.697.111,-. 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
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31.12.2025 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 under Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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 etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen 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 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.



HOTVEDT & CO
STATSAUTORISERTE REVISORER

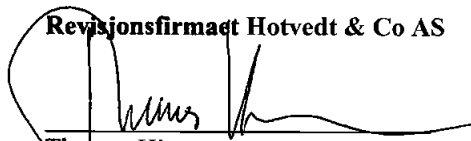
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Tønsberg, 08. April 2026

Revisjonsfirmaet Hotvedt & Co AS



Thomas Hirgum
Statsautorisert revisor



Resultatregnskap			
Bankbyggene Sandefjord AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Salgsinntekt		9 085	6 125 484
Annen driftsinntekt		34 502	0
Sum driftsinntekter		43 587	6 125 484
Varekostnad		33 497	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 705 688	1 705 688
Annen driftskostnad	1	13 395 533	2 142 112
Sum driftskostnader		15 134 717	3 847 800
Driftsresultat		-15 091 131	2 277 684
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		82 995	258 265
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	258 520	0
Annen rentekostnad		2 293 742	2 488 543
Resultat av finansposter		-2 469 267	-2 230 277
Resultat før skattekostnad		-17 560 398	47 407
Skattekostnad på resultat	4	-3 863 287	10 429
Resultat		-13 697 111	36 978
Årsresultat	5	-13 697 111	36 978
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	36 978
Overført til udekket tap		10 413 821	0
Overført fra annen egenkapital		3 283 289	0
Sum overføringer		-13 697 111	36 978

Bankbyggene Sandefjord AS

Side 1



Balanse			
Bankbyggene Sandefjord AS			
Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	42 323 151	42 472 686
Sum varige driftsmidler	2, 6	42 323 151	42 472 686
Sum anleggsmidler		42 323 151	42 472 686
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer konsern	3	291 861	0
Andre kortsiktige fordringer		951 110	15 991
Konsernfordringer	3	2 880 165	0
Sum fordringer		4 123 136	15 991
Bankinnskudd, kontanter o.l.		351 712	4 849 950
Sum omløpsmidler		4 474 848	4 865 941
Sum eiendeler		46 797 999	47 338 627

Bankbyggene Sandefjord AS

Side 2



Balanse			
Bankbyggene Sandefjord AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	130 000	130 000
Overkurs		143 187	143 187
Annen innskutt egenkapital		2 246 529	0
Sum innskutt egenkapital		2 519 716	273 187
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	0	3 283 289
Udekket tap		-10 413 821	0
Sum opptjent egenkapital		-10 413 821	3 283 289
Sum egenkapital	5	-7 894 105	3 556 476
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	645 752	3 875 403
Sum avsetning for forpliktelser		645 752	3 875 403
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	38 750 000	38 750 000
Langsiktig konserngjeld	3	12 200 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		50 950 000	38 750 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 837 833	295 064
Annen kortsiktig gjeld	3	258 520	861 684
Sum kortsiktig gjeld		3 096 353	1 156 748
Sum gjeld		54 692 105	43 782 151
Sum egenkapital og gjeld		46 797 999	47 338 627

Sandefjord, 08.04.2026
Styret i Bankbyggene Sandefjord AS

Einar A. Sissener
styreleder



Regnskapsprinsipper

Selskapet eier en bygård for utleie i Sandefjord sentrum. I 2025 har gården vært under rehabilitering.

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

Driftsinntekter

Inntektsføring av leieinntektene skjer månedlig gjennom kontraktsperioden. Andre 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 Antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

Revisor

Godtgjørelse for revisjon utgjør i 2025 kr 34 274 . Godtgjørelse for andre tjenester utgjør kr 0.



Note 2 Anleggsmidler

	Tomter og bygninger	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost pr. 01.01.2025	56 663 775	291 400	56 955 175
Tilgang / avgang	0	1 556 153	1 556 153
Samlede avskrivninger per 31.12.2025	16 188 177		16 188 177
Balansført verdi per 31.12.2025	40 475 598	1 847 553	42 323 151
Årets avskrivning	1 705 688		1 705 688
Avskrivningssats ordinære avskrivninger	2-5%		

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2025	2024	2025	2024
Foretak i samme konsern	291 861	0	2 880 165	0
Sum	291 861	0	2 880 165	0

	Langsiktig gjeld		Annen kortsiktig gjeld	
	2025	2024	2025	2024
Foretak i samme konsern	12 200 000	0	258 520	861 684
Sum	12 200 000	0	258 520	861 684

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-633 636	189 570
Endring i utsatt skatt	-3 229 651	-179 141
Skattekostnad ordinært resultat	-3 863 287	10 429
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-17 560 398	47 407
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	870 332	814 277
Mottatt konsernbidrag	2 880 165	0
Avgitt konsernbidrag	0	-861 684
Skattepliktig inntekt	-13 809 901	0

Bankbyggene Sandefjord AS

Side 5



Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-633 636	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	633 636	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	16 745 136	17 615 468	870 332
Sum	16 745 136	17 615 468	870 332
Akkumulert fremførbart underskudd	-13 809 901	0	13 809 901
Grunnlag for utsatt skatt	2 935 235	17 615 468	14 680 233
Utsatt skatt (22 %)	645 752	3 875 403	3 229 651

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital/ udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	130 000	143 187	0	3 283 289	3 556 476
Årets resultat				-13 697 111	-13 697 111
Konsernbidrag mottatt			2 246 529		2 246 529
Pr 31.12.2025	130 000	143 187	2 246 529	-10 413 821	-7 894 105

Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2025	31.12.2024
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	38 750 000	38 750 000
Sum	38 750 000	38 750 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	40 475 598	42 181 286
Sum	40 475 598	42 181 286

Selskapets bankforbindelse har for sitt lån også pant i eiendommer eiet av disse selskapene i konsernet:

Ranvikeiendommen AS
Thor Dahls gate 1-5 AS
ODD AS

Bankbyggene Sandefjord AS

Side 6



Huvik Brygge AS
A/S Thor Dahl
Framnæs Grunnvarme AS

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Bankbyggene Sandefjord AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30	4 333,3	130 000
Sum	30		130 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
A/S Thor Dahl	30	100,0	100,0

Konsernspiss er Randviken AS, Torgveien 2, 8470 Bø i Vesterålen.

Note 8 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2025 har i hovedsak bestått av å forvalte eiendommen og følge opp den rehabiliteringen som er i gang og som vil bidra til en økning av eiendommens verdi. Det er inngått leiekontrakt for store deler av første etasje med leiestart i 2. kvartal 2026 . Det arbeides videre aktivt med rehabilitering og utleie av øvrige deler av eiendommen.

Konsernspiss Randviken AS finansierer rehabiliteringen og garanterer for at eksterne kreditorer ikke løper noen risiko. Styret i Bankbyggene Sandefjord AS forventer overskudd på driften i nær fremtid, og dette vil derfor rettferdiggjøre bruken av den utsatte skattefordelen.

På denne bakgrunn konkluderer styret at fortsatt drift er forsvarlig.