



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 111 019
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BJØRNULF EIENDOM AS
Forretningsadresse: Storgata 12
1607 FREDRIKSTAD

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: Arild Bjørnulf
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.02.2026

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, 22.02.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 695 092	2 679 936
Sum inntekter		2 695 092	2 679 936
Kostnader			
Lønnskostnad	1	518 237	396 979
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	75 527	71 355
Annen driftskostnad		1 864 766	1 313 772
Sum kostnader		2 458 530	1 782 106
Driftsresultat		236 562	897 830
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 168	40
Annen finansinntekt		23 903	22 467
Sum finansinntekter		25 071	22 507
Annen rentekostnad		728 194	748 009
Annen finanskostnad		22 150	3 609
Sum finanskostnader		750 344	751 617
Netto finans		-725 274	-729 110
Resultat før skattekostnad		-488 711	168 720
Årsresultat		-488 711	168 720
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-488 711	168 720



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	628 361	537 013
Sum varige driftsmidler		628 361	537 013
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		628 361	537 013
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		46 254	42 904
Sum fordringer		46 254	42 904
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		545 521	379 504
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		545 521	379 504
Sum omløpsmidler		591 775	422 408
SUM EIENDELER		1 220 137	959 421

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	103 000	103 000
Sum innskutt egenkapital		103 000	103 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	9 805 997	9 317 286
Sum opptjent egenkapital		-9 805 997	-9 317 286
Sum egenkapital		-9 702 997	-9 214 286
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	10 700 000	10 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 700 000	10 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 918	57 371
Skyldige offentlige avgifter		12 207	21 542
Annen kortsiktig gjeld		152 009	94 794
Sum kortsiktig gjeld		223 134	173 707
Sum gjeld		10 923 134	10 173 707
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 220 137	959 421



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 314913

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 111 019
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BJØRNULF EIENDOM AS
Forretningsadresse: Storgata 12
1607 FREDRIKSTAD

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: Arild Bjørnulf
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.02.2026

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: 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, 21.02.2026



Organisasjonsnr: 989 111 019
BJØRNULF EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 695 092	2 679 936
Sum inntekter		2 695 092	2 679 936
Kostnader			
Lønnskostnad	1	518 237	396 979
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	75 527	71 355
Annen driftskostnad		1 864 766	1 313 772
Sum kostnader		2 458 530	1 782 106
Driftsresultat		236 562	897 830
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 168	40
Annen finansinntekt		23 903	22 467
Sum finansinntekter		25 071	22 507
Annen rentekostnad		728 194	748 009
Annen finanskostnad		22 150	3 609
Sum finanskostnader		750 344	751 617
Netto finans		-725 274	-729 110
Resultat før skattekostnad		-488 711	168 720
Årsresultat		-488 711	168 720
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-488 711	168 720



Organisasjonsnr: 989 111 019
BJØRNULF EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	628 361	537 013
Sum varige driftsmidler		628 361	537 013
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		628 361	537 013
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		46 254	42 904
Sum fordringer		46 254	42 904
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		545 521	379 504
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		545 521	379 504
Sum omløpsmidler		591 775	422 408
SUM EIENDELER		1 220 137	959 421
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	103 000	103 000
Sum innskutt egenkapital		103 000	103 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	9 805 997	9 317 286



Sum opptjent egenkapital	-9 805 997	-9 317 286
Sum egenkapital	-9 702 997	-9 214 286
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 10 700 000	10 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	10 700 000	10 000 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	58 918	57 371
Skyldige offentlige avgifter	12 207	21 542
Annen kortsiktig gjeld	152 009	94 794
Sum kortsiktig gjeld	223 134	173 707
Sum gjeld	10 923 134	10 173 707
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 220 137	959 421



Organisasjonsnr: 989 111 019
BJØRNULF 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.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

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

Antall årsverk i regnskapsåret

1.00

Note

1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	445124.00	343070.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	63376.00	48990.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9736.00	4919.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	518237.00	396979.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Note

2

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	3547458.00	0.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	166875.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	3714333.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	3085971.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	628362.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	75527.00	0.00



Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<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>
---	--------------	------------------

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

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

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

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



Årsregnskap for
BJØRNULF EIENDOM AS

989111019

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



BJØRNULF EIENDOM AS
989 111 019

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 695 092	2 679 936
Sum driftsinntekter		2 695 092	2 679 936
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-518 237	-396 979
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-75 527	-71 355
Annen driftskostnad		-1 864 766	-1 313 772
Sum driftskostnader		-2 458 530	-1 782 106
Driftsresultat		236 562	897 830
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 168	40
Annen finansinntekt		23 903	22 467
Sum finansinntekter		25 071	22 507
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-728 194	-748 009
Annen finanskostnad		-22 150	-3 609
Sum finanskostnader		-750 344	-751 617
Netto finans		-725 274	-729 110
Årsresultat		-488 711	168 720
Overføringer			
Udekket tap		-488 711	168 720
Sum overføringer		-488 711	168 720



BJØRNULF EIENDOM AS
989 111 019

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	628 361	537 013
Sum varige driftsmidler		628 361	537 013
Sum anleggsmidler		628 361	537 013
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		46 254	42 904
Sum fordringer		46 254	42 904
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		545 521	379 504
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		545 521	379 504
Sum omløpsmidler		591 775	422 408
SUM EIENDELER		1 220 137	959 421



BJØRNULF EIENDOM AS
989 111 019

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	103 000	103 000
Sum innskutt egenkapital		103 000	103 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	-9 805 997	-9 317 286
Sum opptjent egenkapital		-9 805 997	-9 317 286
Sum egenkapital		-9 702 997	-9 214 286
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	10 700 000	10 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 700 000	10 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 918	57 371
Skyldige offentlige avgifter		12 207	21 542
Annen kortsiktig gjeld		152 009	94 794
Sum kortsiktig gjeld		223 134	173 707
Sum gjeld		10 923 134	10 173 707
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 220 137	959 421

FREDRIKSTAD, 09.02.2026

Arild Bjørnulf
styrets leder / daglig leder



BJØRNULF EIENDOM AS
989 111 019

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

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.

Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret:

1

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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



BJØRNULF EIENDOM AS

989 111 019

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	445 124	343 070
Arbeidsgiveravgift	63 376	48 990
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	9 736	4 919
Sum	518 237	396 979

Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	3 547 458
Tilgang i året	166 875
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	3 714 333
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-3 085 971
Balanseført verdi per 31.12.	628 362
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	75 527

Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2024	103 000	-9 317 286	-9 214 286
Årsresultat	0	-488 711	-488 711
Egenkapital 31.12.2025	103 000	-9 805 997	-9 702 997

Mer om egenkapital

Selskapets næringsseiendom har betydelig merverdi utover bokført verdi, og leieinntektene er stabile.

Note 4 - Selskapskapital

Selskapet har 103 000 aksjer pålydende kr 1 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 103 000.

Det er 3 A-aksjer og 102 997 B-aksjer.

Selskapet har 3 aksjonærer:

Arild Bjørnulf, Daglig leder/styrets leder, har 3 A-aksjer og 1 B-aksje

Anne Marthe Bjørnulf Barton har 51 498 B-aksjer

Aksel Andreas Bjørnulf har 51 498 B-aksjer

Det er kun A-aksjene som er stemmeberettiget.

Note 5 - Gjeld og pantstillelser

Gjeld som er sikret ved pant utgjør pr. 31.12.2025 kr. 10 700 000.

Selskapets forretningsbygg er stillet som pant for gjelden.



Årsregnskap for
BJØRNULF EIENDOM AS

989111019

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



BJØRNULF EIENDOM AS
989 111 019

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 695 092	2 679 936
Sum driftsinntekter		2 695 092	2 679 936
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-518 237	-396 979
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-75 527	-71 355
Annen driftskostnad		-1 864 766	-1 313 772
Sum driftskostnader		-2 458 530	-1 782 106
Driftsresultat		236 562	897 830
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 168	40
Annen finansinntekt		23 903	22 467
Sum finansinntekter		25 071	22 507
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-728 194	-748 009
Annen finanskostnad		-22 150	-3 609
Sum finanskostnader		-750 344	-751 617
Netto finans		-725 274	-729 110
Årsresultat		-488 711	168 720
Overføringer			
Udekket tap		-488 711	168 720
Sum overføringer		-488 711	168 720



BJØRNULF EIENDOM AS
989 111 019

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	628 361	537 013
Sum varige driftsmidler		628 361	537 013
Sum anleggsmidler		628 361	537 013
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		46 254	42 904
Sum fordringer		46 254	42 904
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		545 521	379 504
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		545 521	379 504
Sum omløpsmidler		591 775	422 408
SUM EIENDELER		1 220 137	959 421



BJØRNULF EIENDOM AS
989 111 019

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 4	103 000	103 000
Sum innskutt egenkapital		103 000	103 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	-9 805 997	-9 317 286
Sum opptjent egenkapital		-9 805 997	-9 317 286
Sum egenkapital		-9 702 997	-9 214 286
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	10 700 000	10 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 700 000	10 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 918	57 371
Skyldige offentlige avgifter		12 207	21 542
Annen kortsiktig gjeld		152 009	94 794
Sum kortsiktig gjeld		223 134	173 707
Sum gjeld		10 923 134	10 173 707
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 220 137	959 421

FREDRIKSTAD, 09.02.2026

Arild Bjørnulf
styrets leder / daglig leder



BJØRNULF EIENDOM AS
989 111 019

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

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.

Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret:

1

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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



BJØRNULF EIENDOM AS

989 111 019

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	445 124	343 070
Arbeidsgiveravgift	63 376	48 990
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	9 736	4 919
Sum	518 237	396 979

Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	3 547 458
Tilgang i året	166 875
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	3 714 333
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-3 085 971
Balanseført verdi per 31.12.	628 362
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	75 527

Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2024	103 000	-9 317 286	-9 214 286
Årsresultat	0	-488 711	-488 711
Egenkapital 31.12.2025	103 000	-9 805 997	-9 702 997

Mer om egenkapital

Selskapets næringsseiendom har betydelig merverdi utover bokført verdi, og leieinntektene er stabile.

Note 4 - Selskapskapital

Selskapet har 103 000 aksjer pålydende kr 1 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 103 000.

Det er 3 A-aksjer og 102 997 B-aksjer.

Selskapet har 3 aksjonærer:

Arild Bjørnulf, Daglig leder/styrets leder, har 3 A-aksjer og 1 B-aksje

Anne Marthe Bjørnulf Barton har 51 498 B-aksjer

Aksel Andreas Bjørnulf har 51 498 B-aksjer

Det er kun A-aksjene som er stemmeberettiget.

Note 5 - Gjeld og pantstillelser

Gjeld som er sikret ved pant utgjør pr. 31.12.2025 kr. 10 700 000.

Selskapets forretningsbygg er stillet som pant for gjelden.



Generalforsamling

Den 09.02.2026 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Bjørnulf Eiendom AS.

Tilstede var samtlige aksjonærer og medlemmer av styret.

Følgende ble behandlet:

1. **Årsregnskap 2025**

Årsregnskapet ble fremlagt og vedtatt.

2. **Resultatdisponering**

Styrets forslag til disponering av årets resultat er inntatt i regnskap og note.

Styrets forslag til disponering ble vedtatt.

3. **Valg av styret**

Det sittende styret ble gjenvalgt.

Flere saker forelå ikke til behandling.

Fredrikstad, 09.02.2026

Arild Bjørnulf

Daglig leder/styreleder