



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 052 355
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TORBJØRN EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Torbjørn Haugen Knutson
Brugata 3
8517 NARVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Torbjørn Haugen Knutson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 02.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		85 149	973 566
Sum inntekter		85 149	973 566
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	98 200	86 600
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	178 651	191 250
Sum kostnader		276 851	277 850
Driftsresultat		-191 702	695 716
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1	
Sum finansinntekter		1	
Annen rentekostnad		254 355	272 554
Annen finanskostnad		7 137	7 578
Sum finanskostnader		261 492	280 132
Netto finans		-261 491	-280 132
Ordinært resultat før skattekostnad		-453 193	415 584
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-453 193	415 584
Årsresultat	4	-453 193	415 584
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-453 193	415 584
Totalresultat		-453 193	415 584
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-453 193	415 584



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		-453 193	415 584



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		3 870 107	3 879 572
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	2	3 870 107	3 879 572
Andre langsiktige fordringer	5		
Sum anleggsmidler		3 870 107	3 879 572
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			24 884
Andre kortsiktige fordringer	5		
Sum fordringer	5		24 884
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		54	172 633
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		54	172 633
Sum omløpsmidler		54	197 517
SUM EIENDELER		3 870 161	4 077 090
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	315 000	315 000
Sum innskutt egenkapital		315 000	315 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-871 822	-418 629
Sum opptjent egenkapital		-871 822	-418 629
Sum egenkapital	4	-556 822	-103 629
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån		4 060 953	3 994 547
Sum annen langsiktig gjeld		4 060 953	3 994 547
Sum langsiktig gjeld		4 060 953	3 994 547
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 834	23 962
Skyldig offentlige avgifter		1	1
Annen kortsiktig gjeld		346 195	162 209
Sum kortsiktig gjeld		366 030	186 172
Sum gjeld		4 426 983	4 180 719
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 870 161	4 077 090



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 479551

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 052 355
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TORBJØRN EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Torbjørn Haugen Knutson
Brugata 3
8517 NARVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Torbjørn Haugen Knutson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 03.06.2024

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: 920 052 355
TORBJØRN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		85 149	973 566
Sum inntekter		85 149	973 566
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	98 200	86 600
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	178 651	191 250
Sum kostnader		276 851	277 850
Driftsresultat		-191 702	695 716
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1	
Sum finansinntekter		1	
Annen rentekostnad		254 355	272 554
Annen finanskostnad		7 137	7 578
Sum finanskostnader		261 492	280 132
Netto finans		-261 491	-280 132
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	-453 193	415 584
Ordinært resultat etter skattekostnad		-453 193	415 584
Årsresultat	4	-453 193	415 584
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-453 193	415 584
Totalresultat		-453 193	415 584
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-453 193	415 584
Sum overføringer og disponeringer		-453 193	415 584



Organisasjonsnr: 920 052 355
TORBJØRN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		3 870 107	3 879 572
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	2	3 870 107	3 879 572
Andre langsiktige fordringer	5		
Sum anleggsmidler		3 870 107	3 879 572
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			24 884
Andre kortsiktige fordringer	5		
Sum fordringer	5		24 884
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		54	172 633
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		54	172 633
Sum omløpsmidler		54	197 517
SUM EIENDELER		3 870 161	4 077 090
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	315 000	315 000
Sum innskutt egenkapital		315 000	315 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-871 822	-418 629
Sum opptjent egenkapital		-871 822	-418 629



Sum egenkapital	4	-556 822	-103 629
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån		4 060 953	3 994 547
Sum annen langsiktig gjeld		4 060 953	3 994 547
Sum langsiktig gjeld		4 060 953	3 994 547
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 834	23 962
Skyldig offentlige avgifter		1	1
Annen kortsiktig gjeld		346 195	162 209
Sum kortsiktig gjeld		366 030	186 172
Sum gjeld		4 426 983	4 180 719
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 870 161	4 077 090



Organisasjonsnr: 920 052 355
TORBJØRN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2023

Torbjørn Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 920 052 355



RESULTATREGNSKAP

TORBJØRN EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		85 149	973 566
Sum driftsinntekter		85 149	973 566
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	98 200	86 600
Annen driftskostnad	1	178 651	191 250
Sum driftskostnader		276 851	277 850
Driftsresultat		-191 702	695 716
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		1	0
Annen rentekostnad		254 355	272 554
Annen finanskostnad		7 137	7 578
Resultat av finansposter		-261 491	-280 132
Resultat før skattekostnad		-453 193	415 584
Resultat		-453 193	415 584
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	4	-453 193	415 584
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		-453 193	415 584
Sum overføringer		-453 193	415 584



TORBJØRN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		3 870 107	3 879 572
Sum varige driftsmidler	2	3 870 107	3 879 572
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer	5	-232 323	0
Sum finansielle anleggsmidler		-232 323	0
Sum anleggsmidler		3 637 784	3 879 572
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	24 884
Sum fordringer	5	0	24 884
Bankinnskudd, kontanter o.l.		54	172 633
Sum omløpsmidler		54	197 517
Sum eiendeler		3 637 838	4 077 090



TORBJØRN EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	315 000	315 000
Sum innskutt egenkapital		315 000	315 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	7	-871 822	-418 629
Sum opptjent egenkapital		-871 822	-418 629
Sum egenkapital	4	-556 822	-103 629
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Obligasjonslån		4 060 953	3 994 547
Sum annen langsiktig gjeld		4 060 953	3 994 547
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		19 834	23 962
Skyldig offentlige avgifter		1	1
Annen kortsiktig gjeld		113 872	162 209
Sum kortsiktig gjeld		133 707	186 172
Sum gjeld		4 194 660	4 180 719
Sum egenkapital og gjeld		3 637 838	4 077 090

Narvik, 29.05.2024
Styret i Torbjørn Eiendom AS

Torbjørn Haugen Knutson
styreleder



Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNTEKTER

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. 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.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNNSKOSTNADER

	2023	2022
Sum	0	0

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet har ingen faste ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

YTELSER TIL LELENDE PERSONER

	Daglig leder	Styret
Sum	0	0

Selskapet har fravalgt revisor.



Note 2 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.
Anskaffelseskost pr. 01.01.2023	4 850 958
Anskaffelseskost 31.12.2023	4 850 958
	0
Bokført verdi 01.01.2023	4 850 958
Tilgang i året	127 190
Årets avskrivning og nedskrivning	98 200
Avgang i løpet av året	-1 011 976
Bokført verdi 31.12.2023	4 064 372
Økonomisk levetid	0-5 år

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-453 193	415 584
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-207 107	-1 202 637
Skattepliktig inntekt	-660 300	-787 053
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	3 364 170	3 458 820	94 651
Gevinst – og tapskonto	-1 352 036	-1 690 044	-338 009
Avsetninger mv	-36 251	0	36 251
Sum	1 975 883	1 768 776	-207 107
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 847 706	-2 187 405	660 300
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	871 822	418 629	-453 193
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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



Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2019.2022	950000	0	0	-418 629	531 371
Nedsettelse Aksjekap	-635 000	0	0	0	-635 000
Pr 31.12.2023	315 000	0	0	-418 629	-103 629
Årets resultat				-453 193	-453 193
Pr 31.12.2023	315 000	0	0	-871 822	-556 822

Note 5 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Andre langsiktige fordringer	-232 323	0
Sum	-232 323	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	-4 060 953	-3 994 547
Sum	-4 060 953	-3 994 547
Sum	0	0

Selskapet har for tiden en fordring mot eier på kr -232 323. Aksjekapitalene skal settes ned og føres mot denne fordringen.

Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I TORBJØRN EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV FØLGENDE AKSJEKLASSER:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	526	315,0	165 690
Preferanseaksjer	474	315,0	149 310
Sum	1 000		315 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Preferans aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
KNUTSON TORBJØRN HAUGEN	526		526	52,6	100,0
HAUGEN GERD NANCY		474	474	47,4	
Totalt antall aksjer	526	474	1 000	100,0	100,0



Note 7 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2023 har i hovedsak bestått av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift. I budsjettene for 2024 er det lagt opp til en nøktern drift som skal skape en bærekraftig økonomi. Det arbeides med å øke legges om driften til å bli lønnsom. To seksjoner er solgt tidligere år og styret arbeider med mere lønnsomme investeringer som skal gi en bedre avkastning på sikt. Ytterligere en seksjon er lagt ut for salg men ikke solgt i løpet av regnskapsåret.

Torbjørn Eiendom AS har en negativt resultat på kr -453 193 og en egenkapital på kr -556 822 per 31.12.2023. Det betyr at Egenkapitalen er under 50% og ansees som tapt. Hvis flere seksjoner kan selges i løpet av neste år vil Egenkapitalen styrkes betraktelig. Styret i Torbjørn Eiendom AS forventer en nøytral løpende drift i nær framtid og på lengre sikt forventer man bedre tider.

Driften av Torbjørn Eiendom AS synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorene, da eier har gitt ett lån til selskapet for bedring av likviditet.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på dette grunnlaget og at selskapet er inn i sitt andre driftsår.