



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 021 804
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BRØDRENE GULBRANDSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Høgevollstubben 1B
4327 SANDNES

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: Odd Terje Gulbrandsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2026

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, 21.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	3 200 000	0
Sum inntekter		3 200 000	0
Kostnader			
Varekostnad	1	3 301 960	0
Lønnskostnad	2, 3	-8 974	274 273
Annen driftskostnad		104 089	93 690
Sum kostnader		3 397 076	367 963
Driftsresultat		-197 076	-367 963
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 944	0
Sum finansinntekter		1 944	0
Annen rentekostnad		15 118	45 928
Sum finanskostnader		15 118	45 928
Netto finans		-13 174	-45 928
Resultat før skattekostnad		-210 250	-413 890
Skattekostnad	4, 5	283 720	0
Årsresultat		-493 970	-413 890
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-493 970	-413 890



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4, 5	0	283 720
Sum immaterielle eiendeler		0	283 720
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	283 720
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	1	8 576 862	11 754 301
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	40 380
Sum fordringer		0	40 380
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		42 291	263
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		42 291	263
Sum omløpsmidler		8 619 154	11 794 945
SUM EIENDELER		8 619 154	12 078 665

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	8 500 570	8 006 600
Sum opptjent egenkapital		-8 500 570	-8 006 600
Sum egenkapital		-7 500 570	-7 006 600
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8, 9	15 973 591	18 273 591
Sum annen langsiktig gjeld		15 973 591	18 273 591
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	0	400 669
Leverandørgjeld		26 235	11 912
Annen kortsiktig gjeld		119 898	399 093
Sum kortsiktig gjeld		146 133	811 674
Sum gjeld		16 119 724	19 085 265
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 619 154	12 078 665



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 458095

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 982 021 804
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BRØDRENE GULBRANDSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Høgevollstubben 1B
4327 SANDNES

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: Odd Terje Gulbrandsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2026

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, 20.05.2026

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: 982 021 804
BRØDRENE GULBRANDSEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	3 200 000	0
Sum inntekter		3 200 000	0
Kostnader			
Varekostnad	1	3 301 960	0
Lønnskostnad	2, 3	-8 974	274 273
Annen driftskostnad		104 089	93 690
Sum kostnader		3 397 076	367 963
Driftsresultat		-197 076	-367 963
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 944	0
Sum finansinntekter		1 944	0
Annen rentekostnad		15 118	45 928
Sum finanskostnader		15 118	45 928
Netto finans		-13 174	-45 928
Resultat før skattekostnad		-210 250	-413 890
Skattekostnad	4, 5	283 720	0
Årsresultat		-493 970	-413 890
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6	-493 970	-413 890



Organisasjonsnr: 982 021 804
BRØDRENE GULBRANDSEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4, 5	0	283 720
Sum immaterielle eiendeler		0	283 720
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	283 720
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	1	8 576 862	11 754 301
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	40 380
Sum fordringer		0	40 380
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		42 291	263
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		42 291	263
Sum omløpsmidler		8 619 154	11 794 945
SUM EIENDELER		8 619 154	12 078 665
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	8 500 570	8 006 600



Sum opptjent egenkapital		-8 500 570	-8 006 600
Sum egenkapital		-7 500 570	-7 006 600
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8, 9	15 973 591	18 273 591
Sum annen langsiktig gjeld		15 973 591	18 273 591
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8, 9	0	400 669
Leverandørgjeld		26 235	11 912
Annen kortsiktig gjeld		119 898	399 093
Sum kortsiktig gjeld		146 133	811 674
Sum gjeld		16 119 724	19 085 265
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 619 154	12 078 665



Organisasjonsnr: 982 021 804
BRØDRENE GULBRANDSEN 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.
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.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Arbeid

under utførelse og andre beholdninger med lang tilvirkningstid

Langsiktige

tilvirkningskostnader vurderes etter fullført kontraktmetoden. Påløpte direkte kostnader balanseføres som en del av varelageret. Forskudd fra kunder føres som kortsiktig gjeld. Dersom forventede totale prosjektkostnader overstiger forventede inntekter, blir totalt forventet tap på prosjekter kostnadsført.

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.

Skatt

Skattekostnaden i

resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22%) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Note



2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap for
BRØDRENE GULBRANDSEN EIENDOM AS

982021804

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



BRØDRENE GULBRANDSEN EIENDOM AS
982 021 804

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	1	3 200 000	0
Sum driftsinntekter		3 200 000	0
Driftskostnader			
Varekostnad	1	3 301 960	0
Lønnskostnad	2, 3	-8 974	274 273
Annen driftskostnad		104 089	93 690
Sum driftskostnader		3 397 076	367 963
Driftsresultat		-197 076	-367 963
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 944	0
Sum finansinntekter		1 944	0
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		15 118	45 928
Sum finanskostnader		15 118	45 928
Netto finans		-13 174	-45 928
Resultat før skattekostnad		-210 250	-413 890
Skattekostnad	4, 5	283 720	0
Årsresultat		-493 970	-413 890
Overføringer			
Udekket tap	6	-493 970	-413 890
Sum overføringer		-493 970	-413 890



BRØDRENE GULBRANDSEN EIENDOM AS
982 021 804

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4, 5	0	283 720
Sum immaterielle eiendeler		0	283 720
Sum anleggsmidler		0	283 720
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	1	8 576 862	11 754 301
Sum varer		8 576 862	11 754 301
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	40 380
Sum fordringer		0	40 380
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		42 291	263
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		42 291	263
Sum omløpsmidler		8 619 154	11 794 945
SUM EIENDELER		8 619 154	12 078 665



BRØDRENE GULBRANDSEN EIENDOM AS
982 021 804

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	8 500 570	8 006 600
Sum opptjent egenkapital		-8 500 570	-8 006 600
Sum egenkapital		-7 500 570	-7 006 600
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8, 9	15 973 591	18 273 591
Sum annen langsiktig gjeld		15 973 591	18 273 591
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 9	0	400 669
Leverandørgjeld		26 235	11 912
Annen kortsiktig gjeld		119 898	399 093
Sum kortsiktig gjeld		146 133	811 674
Sum gjeld		16 119 724	19 085 265
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 619 154	12 078 665

SANDNES, 06.05.2026

Jan Egil Gulbrandsen
styrets leder

Odd Terje Gulbrandsen
styremedlem / daglig leder



BRØDRENE GULBRANDSEN EIENDOM AS
982 021 804

Noter

Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Selskapet driver virksomhet med kjøp, drift/forvaltning, utleie og salg av fast eiendom. Virksomheten drives hovedsakelig fra selskapets kontor i Sandnes.

Regnskapsprinsipper

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

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.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Arbeid under utførelse og andre beholdninger med lang tilvirkningstid

Langsiktige tilvirkningskostnader vurderes etter fullført kontraktmetoden. Påløpte direkte kostnader balanseføres som en del av varelageret. Forskudd fra kunder føres som kortsiktig gjeld. Dersom forventede totale prosjektkostnader overstiger forventede inntekter, blir totalt forventet tap på prosjekter kostnadsført.

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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22%) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



BRØDRENE GULBRANDSEN EIENDOM AS
982 021 804

Note 1 - Varer under tilvirking

Langsiktige tilvirkingkontrakter

Selskaper har rettigheter i et tomteområdet i Bokn kommune. Tomteområdet benyttes til utbygging av fritidseiendommer. Selskapet prosjekter blir inntektsført etter fullført kontrakts metode.

	I år	I fjor
Bokført verdi av tom og utbyggingsprosjekter		
Tomter	2 563 248	2 748 698
Anlegg under utførelse	6 013 614	9 005 603
Totalt	8 576 862	11 754 301

Siste bygde hytte solgt tidlig på året 2025.

Note 2 - Antall årsverk

Det har ikke vært ansatte igjennom året, men er utbetalt en godtgjørelse til daglig leder.

Note 3 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	240 380	274 273
Arbeidsgiveravgift	33 893	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
TBF FP fra før 2019 inkl aga	-8 974	0
TBF avsetning lønn 2024	-274 273	0
	-8 974	274 273



BRØDRENE GULBRANDSEN EIENDOM AS
982 021 804

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
Fremførbart underskudd	-8 538 225	-8 748 475	210 250
Netto forskjeller	-8 538 225	-8 748 475	210 250
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	7 248 588	8 748 475	-1 499 887
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	-1 289 637	0	-1 289 637
Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %	-283 720	0	-283 720

Note 5 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	283 720	0
Skattekostnad	283 720	0
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-210 250	-413 890
Permanente forskjeller	0	3 188
Skattepliktig inntekt	-210 250	-410 703

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2024	1 000 000	-8 006 600	-7 006 600
Årsresultat	0	-493 970	-493 970
Egenkapital 31.12.2025	1 000 000	-8 500 570	-7 500 570

Mer om egenkapital

Selskapets aksjekapital er tapt. Styret mener likevel at forutsetningen for fortsatt drift i selskapet er tilstede. Årsregnskapet er derfor satt opp under denne forutsetningen. Den vesentlige finansieringen av selskapet er foretatt av aksjonærene direkte, og tilgodehavende hos aksjonær er per 31.12. kr 16 089 437. Styret mener også at det foreligger verdier i tomteområdet som tilsvarer bokførte balanseverdier. Styret har forventninger om at salg av tomtene i området skal sikre positive resultater i fremtiden. Det er bygget og ferdigstilt 2 hytter i 2021, som ble lagt ut for salg til en samlet verdi på cirka 7 millioner kroner i 2021. En av hyttene er solgt i 2022 og den andre er solgt i 2025. Resten av gjelden er tomter - ca 16 stk som enda ikke er bebygget. Det foreligger prospekt for salg av tomtene.

Note 7 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	1 000	1 000	1 000 000
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
J.E Gulbrandsen Pengebinge AS	900	90,00	Ordinære
Odd Terje Gulbrandsen	100	10,00	Ordinære
Totalt antall aksjer	1 000	100	



BRØDRENE GULBRANDSEN EIENDOM AS
982 021 804

Note 8 - Annen langsiktig gjeld

	Per. 31.12	Pr. 01.01
Langsiktig gjeld til J.E. Gulbrandsen Pengebinge AS	15 973 591	18 273 591

Brødrene Gulbrandsen Eiendom AS og J.E.Gulbrandsen Pengebinge AS inngikk i 2012 en avtale om refinansiering av lånet som tidligere var gitt fra Norcan Invest AS, Lånet er rente- og avdragsfritt inntil videre. Det er i 2025 overført kr 2 300 000 til J.E.Gulbrandsen Pengebinge AS.

Note 9 - Gjeld til kredittinstitusjoner og garantiansvar

Pantsettelse	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	-42 028	400 669

Pantsatte eiendeler:

DNB Bank ASA har pant pålydende kr 3 000 000 i alle varelager og driftsløsøre.

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør per 31.12.2025 kr 15 931 563 og per 31.12.24 kr 18 674 260.

Garantiansvar: Selskapets avgitte garantier er frigitt i sin helhet.