



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 924 894 717  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TO EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Kuliaveien 101  
4618 KRISTIANSAND S

### 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: Bjørn Øyvind Tønnessen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2024

### 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, 30.03.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		27 013	12 304
<b>Sum kostnader</b>		<b>27 013</b>	<b>12 304</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-27 013</b>	<b>-12 304</b>
Annen rentekostnad		91 753	59 955
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>91 753</b>	<b>59 955</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-91 753</b>	<b>-59 955</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-118 766</b>	<b>-72 259</b>
Skattekostnad på resultat		44 635	-15 897
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-163 401</b>	<b>-56 362</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-163 401</b>	<b>-56 362</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-163 401</b>	<b>-56 362</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-163 401</b>	<b>-56 362</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-163 401	-56 362
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-163 401</b>	<b>-56 362</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		6 465	51 100
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 465</b>	<b>51 100</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 465</b>	<b>51 100</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		-4 447	-577
<b>Sum fordringer</b>		<b>-4 447</b>	<b>-577</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		34	3 277
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>34</b>	<b>3 277</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 495 587</b>	<b>1 502 700</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 502 052</b>	<b>1 553 800</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	321 651	
Udekket tap		344 572	181 172
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-22 922</b>	<b>-181 172</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Sum egenkapital</b>		<b>77 078</b>	<b>-81 172</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 423 867	1 468 748
Langsiktig konserngjeld			165 363
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 423 867</b>	<b>1 634 111</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 423 867</b>	<b>1 634 111</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld		1 107	861
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 107</b>	<b>861</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 424 974</b>	<b>1 634 972</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 502 052</b>	<b>1 553 800</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 353201

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 924 894 717  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TO EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Kuliaveien 101  
4618 KRISTIANSAND S

#### 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: Bjørn Øyvind Tønnessen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2024

#### 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, 11.04.2024

---

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: 924 894 717  
TO EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		27 013	12 304
<b>Sum kostnader</b>		<b>27 013</b>	<b>12 304</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-27 013</b>	<b>-12 304</b>
Annen rentekostnad		91 753	59 955
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>91 753</b>	<b>59 955</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-91 753</b>	<b>-59 955</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-118 766</b>	<b>-72 259</b>
Skattekostnad på resultat		44 635	-15 897
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-163 401</b>	<b>-56 362</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-163 401</b>	<b>-56 362</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-163 401</b>	<b>-56 362</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-163 401</b>	<b>-56 362</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-163 401	-56 362
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-163 401</b>	<b>-56 362</b>



Organisasjonsnr: 924 894 717  
TO EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		6 465	51 100
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 465</b>	<b>51 100</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 465</b>	<b>51 100</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		1 500 000	1 500 000
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		-4 447	-577
<b>Sum fordringer</b>		<b>-4 447</b>	<b>-577</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		34	3 277
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>34</b>	<b>3 277</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 495 587</b>	<b>1 502 700</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 502 052</b>	<b>1 553 800</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	321 651	
Udekket tap		344 572	181 172
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-22 922</b>	<b>-181 172</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>77 078</b>	<b>-81 172</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 423 867	1 468 748



Langsiktig konserngjeld		165 363
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 423 867</b>	<b>1 634 111</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 423 867</b>	<b>1 634 111</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Annen kortsiktig gjeld	1 107	861
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 107</b>	<b>861</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 424 974</b>	<b>1 634 972</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 502 052</b>	<b>1 553 800</b>



Organisasjonsnr: 924 894 717  
TO EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

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.



BankID Signing  
OMDAL FINN HELGE  
2024-03-06

BankID Signing  
Bjørn Øyvind Tønnessen  
2024-03-08



# Årsregnskap 2023

## To Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 924 894 717



## RESULTATREGNSKAP

### TO EIENDOMSUTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftskostnad		27 013	12 304
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>27 013</b>	<b>12 304</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-27 013</b>	<b>-12 304</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen rentekostnad		91 753	59 955
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-91 753</b>	<b>-59 955</b>
Resultat før skattekostnad		-118 766	-72 259
Skattekostnad på resultat		44 635	-15 897
<b>Årsresultat</b>		<b>-163 401</b>	<b>-56 362</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap		163 401	56 362
<b>Sum overføringer</b>		<b>-163 401</b>	<b>-56 362</b>



### BALANSE

#### TO EIENDOMSUTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel		6 465	51 100
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 465</b>	<b>51 100</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 465</b>	<b>51 100</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning		1 500 000	1 500 000
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		-4 447	-577
<b>Sum fordringer</b>		<b>-4 447</b>	<b>-577</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		34	3 277
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 495 587</b>	<b>1 502 700</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 502 052</b>	<b>1 553 800</b>



### BALANSE

#### TO EIENDOMSUTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital		100 000	100 000
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>100 000</strong>	<strong>100 000</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital	2	321 651	0
Udekket tap		-344 572	-181 172
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>-22 922</strong>	<strong>-181 172</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>77 078</strong>	<strong>-81 172</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</strong>			
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 423 867	1 468 748
Langsiktig konserngjeld		0	165 363
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>1 423 867</strong>	<strong>1 634 111</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Annen kortsiktig gjeld		1 107	861
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>1 107</strong>	<strong>861</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>1 424 974</strong>	<strong>1 634 972</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>1 502 052</strong>	<strong>1 553 800</strong>

06.03.2024

Styret i To Eiendomsutvikling AS

Bjørn Øyvind Tønnessen  
styreleder

OMDAL FINN HELGE  
styremedlem/daglig leder



## Regnskapsprinsipper

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

### 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 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.

### VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

### Note 1 Lønnskostnader

To Eiendomsutvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

### Note 2 Fortsatt drift

Aksjekapitalen i selskapet er tapt og det er et udekket tap på kr. 344.572. Det tilføres kapital fra Anleggspartner Sør for å dekke løpende utgifter. Selskapet har et langsiktig pantelån. Utover det er det ingen kortsiktig gjeld i selskapet. Det er heller ingen løpende drift i selskapet dette året. Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



BankID Signing  
OMDAL FINN HELGE  
2024-03-06

BankID Signing  
Bjørn Øyvind Tønnessen  
2024-03-08



# Årsregnskap 2023

## To Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 924 894 717



## RESULTATREGNSKAP

### TO EIENDOMSUTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftskostnad		27 013	12 304
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>27 013</b>	<b>12 304</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-27 013</b>	<b>-12 304</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen rentekostnad		91 753	59 955
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-91 753</b>	<b>-59 955</b>
Resultat før skattekostnad		-118 766	-72 259
Skattekostnad på resultat		44 635	-15 897
<b>Årsresultat</b>		<b>-163 401</b>	<b>-56 362</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap		163 401	56 362
<b>Sum overføringer</b>		<b>-163 401</b>	<b>-56 362</b>



### BALANSE

#### TO EIENDOMSUTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel		6 465	51 100
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 465</b>	<b>51 100</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>6 465</b>	<b>51 100</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning		1 500 000	1 500 000
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		-4 447	-577
<b>Sum fordringer</b>		<b>-4 447</b>	<b>-577</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		34	3 277
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 495 587</b>	<b>1 502 700</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 502 052</b>	<b>1 553 800</b>



### BALANSE

#### TO EIENDOMSUTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital		100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	2	321 651	0
Udekket tap		-344 572	-181 172
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-22 922</b>	<b>-181 172</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>77 078</b>	<b>-81 172</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 423 867	1 468 748
Langsiktig konserngjeld		0	165 363
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 423 867</b>	<b>1 634 111</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Annen kortsiktig gjeld		1 107	861
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 107</b>	<b>861</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 424 974</b>	<b>1 634 972</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 502 052</b>	<b>1 553 800</b>

06.03.2024

Styret i To Eiendomsutvikling AS

Bjørn Øyvind Tønnessen  
styreleder

OMDAL FINN HELGE  
styremedlem/daglig leder



## Regnskapsprinsipper

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

### 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 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.

### VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

### Note 1 Lønnskostnader

To Eiendomsutvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

### Note 2 Fortsatt drift

Aksjekapitalen i selskapet er tapt og det er et udekket tap på kr. 344.572. Det tilføres kapital fra Anleggspartner Sør for å dekke løpende utgifter. Selskapet har et langsiktig pantelån. Utover det er det ingen kortsiktig gjeld i selskapet. Det er heller ingen løpende drift i selskapet dette året. Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.