



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 675 581
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: THØRN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Hesteløkka 24
2069 JESSHEIM

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: Hasse Andre Thørn
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2026

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, 26.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			19 289 314
Leieinntekter			500 000
Sum inntekter			19 789 314
Kostnader			
Vareforbruk		55 681	13 592 376
Lønn og sosiale kostnader	1	878 124	643 118
Ordinære avskrivninger		6 010	11 205
Andre driftskostnader		344 318	444 103
Sum kostnader		1 284 133	14 690 803
Driftsresultat		-1 284 133	5 098 512
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		12 375	33 608
Annen renteinntekt		47 931	46 279
Andre finansinntekter		4 920	6 601
Sum finansinntekter		65 226	86 488
Annen rentekostnad	2	128 062	278 055
Sum finanskostnader		128 062	278 055
Netto finans		-62 836	-191 567
Resultat før skattekostnad		-1 346 969	4 906 944
Skattekostnad	3	-292 626	1 080 971
Årsresultat		-1 054 343	3 825 973
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 054 343	3 825 973
Totalresultat		-1 054 343	3 825 973
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Ordinært utbytte		1 200 000	500 000
Avsatt til annen egenkapital			3 325 973
Overført fra annen egenkapital		-2 254 343	
Sum overføringer og disponeringer		-1 054 343	3 825 973



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	321 879	29 253
Sum immaterielle eiendeler		321 879	29 253
Varige driftsmidler			
Maskiner og utstyr		24 634	30 644
Sum varige driftsmidler		24 634	30 644
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		731 129	518 754
Sum finansielle anleggsmidler		731 129	518 754
Sum anleggsmidler		1 077 642	578 651
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	2	26 721 466	17 842 337
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		5 151	6 848
Sum fordringer		5 151	6 848
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		659 338	7 198 787
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		659 338	7 198 787
Sum omløpsmidler		27 385 956	25 047 973
SUM EIENDELER		28 463 598	25 626 624

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		21 653 644	23 907 987
Sum opptjent egenkapital		21 653 644	23 907 987
Sum egenkapital		21 753 644	24 007 987
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2		
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	2	5 000 000	
Leverandørgjeld		360 445	502 637
Betalbar skatt	3		514 683
Skyldige offentlige avgifter		53 498	42 626
Avsatt til utbytte		1 200 000	500 000
Annen kortsiktig gjeld		96 012	58 691
Sum kortsiktig gjeld		6 709 954	1 618 637
Sum gjeld		6 709 954	1 618 637
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 463 598	25 626 624



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 340843

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 915 675 581
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: THØRN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Hesteløkka 24
2069 JESSHEIM

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: Hasse Andre Thørn
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2026

Revisjon

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 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, 25.03.2026



Organisasjonsnr: 915 675 581
THØRN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			19 289 314
Leieinntekter			500 000
Sum inntekter			19 789 314
Kostnader			
Vareforbruk		55 681	13 592 376
Lønn og sosiale kostnader	1	878 124	643 118
Ordinære avskrivninger		6 010	11 205
Andre driftskostnader		344 318	444 103
Sum kostnader		1 284 133	14 690 803
Driftsresultat		-1 284 133	5 098 512
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		12 375	33 608
Annen renteinntekt		47 931	46 279
Andre finansinntekter		4 920	6 601
Sum finansinntekter		65 226	86 488
Annen rentekostnad	2	128 062	278 055
Sum finanskostnader		128 062	278 055
Netto finans		-62 836	-191 567
Resultat før skattekostnad		-1 346 969	4 906 944
Skattekostnad	3	-292 626	1 080 971
Årsresultat		-1 054 343	3 825 973
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 054 343	3 825 973
Totalresultat		-1 054 343	3 825 973
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		1 200 000	500 000
Avsatt til annen egenkapital			3 325 973
Overført fra annen egenkapital		-2 254 343	
Sum overføringer og disponeringer		-1 054 343	3 825 973



Organisasjonsnr: 915 675 581
THØRN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3 321 879 29 253

Sum immaterielle eiendeler 321 879 29 253

Varige driftsmidler

Maskiner og utstyr 24 634 30 644

Sum varige driftsmidler 24 634 30 644

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern 731 129 518 754

Sum finansielle anleggsmidler 731 129 518 754

Sum anleggsmidler 1 077 642 578 651

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 2 26 721 466 17 842 337

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer 5 151 6 848

Sum fordringer 5 151 6 848

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd og kontanter 659 338 7 198 787

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 659 338 7 198 787

Sum omløpsmidler 27 385 956 25 047 973

SUM EIENDELER 28 463 598 25 626 624

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4 100 000 100 000

Sum innskutt egenkapital 100 000 100 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 21 653 644 23 907 987

Sum opptjent egenkapital 21 653 644 23 907 987



Sum egenkapital		21 753 644	24 007 987
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2		
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	2	5 000 000	
Leverandørgjeld		360 445	502 637
Betalbar skatt	3		514 683
Skyldige offentlige avgifter		53 498	42 626
Avsatt til utbytte		1 200 000	500 000
Annen kortsiktig gjeld		96 012	58 691
Sum kortsiktig gjeld		6 709 954	1 618 637
Sum gjeld		6 709 954	1 618 637
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 463 598	25 626 624



Organisasjonsnr: 915 675 581
THØRN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00



Årsregnskap 2025 Thørn Eiendom AS

Org.nr.: 915 675 581



Thørn Eiendom AS			
RESULTATREGNSKAP			
	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		0	19 289 314
Leieinntekter		0	500 000
Sum driftsinntekter		0	19 789 314
Driftskostnader			
Vareforbruk		55 681	13 592 376
Lønn og sosiale kostnader	1	878 124	643 118
Ordinære avskrivninger		6 010	11 205
Andre driftskostnader		344 318	444 103
Sum driftskostnader		1 284 133	14 690 803
Driftsresultat		-1 284 133	5 098 512
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra konsernselskap		12 375	33 608
Renteinntekter		47 931	46 279
Andre finansinntekter		4 920	6 601
Rentekostnader	2	128 062	278 055
Resultat av finansposter		-62 836	-191 567
Resultat før skattekostnad		-1 346 969	4 906 944
Skattekostnad	3	-292 626	1 080 971
Årets resultat		-1 054 343	3 825 973
Overføringer			
Avsatt til utbytte		1 200 000	500 000
Avsatt til annen egenkapital		0	3 325 973
Overført fra annen egenkapital		-2 254 343	0
Sum overføringer		-1 054 343	3 825 973
Organisasjonsnummer 915 675 581			



Thørn Eiendom AS			
BALANSE			
	Note	2025	2024
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	<u>321 879</u>	<u>29 253</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>321 879</u>	<u>29 253</u>
Varige driftsmidler			
Maskiner og utstyr		<u>24 634</u>	<u>30 644</u>
Sum varige driftsmidler		<u>24 634</u>	<u>30 644</u>
Finansielle driftsmidler			
Lån til konsernselskap		<u>731 129</u>	<u>518 754</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>731 129</u>	<u>518 754</u>
Sum anleggsmidler		<u>1 077 642</u>	<u>578 651</u>
Omløpsmidler			
Varelager	2	26 721 466	17 842 337
Andre kortsiktige fordringer		5 151	6 848
Bankinnskudd og kontanter		<u>659 338</u>	<u>7 198 787</u>
Sum omløpsmidler		<u>27 385 956</u>	<u>25 047 973</u>
Sum eiendeler		<u>28 463 598</u>	<u>25 626 624</u>

Organisasjonsnummer 915 675 581



Thørn Eiendom AS			
BALANSE			
	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		<u>21 653 644</u>	<u>23 907 987</u>
Sum egenkapital		<u>21 753 644</u>	<u>24 007 987</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	5 000 000	0
Leverandørgjeld		360 445	502 637
Betalbar skatt	3	0	514 683
Skyldige offentlige avgifter		53 498	42 626
Avsatt til utbytte		1 200 000	500 000
Annen kortsiktig gjeld		<u>96 012</u>	<u>58 691</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>6 709 954</u>	<u>1 618 637</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>28 463 598</u>	<u>25 626 624</u>

Jessheim, 13.03.2026

Hasse Andre Thørn
Styreleder

Organisasjonsnummer 915 675 581



Thørn Eiendom AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

Regnskapsprinsipper

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

Virksomhetens art og lokasjon

Selskapet driver med kjøp av tomter og byggeledelse av boliger for salg. Selskapet er lokalisert i Ullensaker kommune.

Datter i konsern

Selskapet er et datterselskap av Thørn Gruppen AS, org.nr 992 241 004. Det utarbeides ikke konsernregnskap.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av prosjekt/bolig skjer på leveringstidspunktet. Andre inntekter inntektsføres på leveringstidspunktet.

Kostnadsføringstidspunktet / sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter kostnadsføres når de påløper.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Varige driftsmidler vurderes til historisk kost med fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger baseres på en vurdering av driftsmidlenes økonomiske og tekniske levetid. Selskapet benytter lineære avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler.

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

Varelager består av eiendommer under utvikling ment for salg. Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Varelager er nedskrevet til forventet salgsverdi, såfremt denne er lavere enn anskaffelseskost eller tilvirkningskost.

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.

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.

Organisasjonsnummer 915 675 581



Thørn Eiendom AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

Lønnskostnader	2025	2024
Lønninger	760 274	555 737
Arbeidsgiveravgift	108 515	79 474
Andre ytelser	9 335	7 908
Sum	878 124	643 118

Selskapet har i 2025 sysselsatt 1 årsverk.

Note 2 Pantstillelser og garantier

	31.12.2025	31.12.2024
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	5 000 000	0
Sum	5 000 000	0

Pålydende panteobligasjoner

Varelager	10 000 000	0
Sum	10 000 000	0

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Varelager	26 721 466	17 842 337
Sum	26 721 466	17 842 337

Det er i 2025 inngått avtale om pantstillelse i forbindelse med ferdigstillelse av 2 boliger som legges ut for salg i 2026. I forbindelse med ny finansiering i 2025 er det tatt opp pantelån med kr 5 000 000 i Dnb Bank ASA, med sikkerhet i eiendom. Pantsatt eiendom inngår i varelager. Pantsatt eiendom er foreløpig ikke solgt, men lånet planlegges innløst i 2026.

Organisasjonsnummer 915 675 581



Thørn Eiendom AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt	0	514 683
Endring i utsatt skatt	-292 626	566 288
Sum skattekostnad	-292 626	1 080 971

Beregning av årets skattegrunnlag:	2025	2024
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 346 969	4 906 944
Permanente forskjeller	16 852	6 558
Endring i midlertidige forskjeller	-45 944	-29 698
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-2 544 334
Årets skattegrunnlag	-1 376 061	2 339 469

Betalbar skatt på årets resultat	0	514 683
Sum betalbar skatt i balansen	0	514 683

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	-87 026	-132 970	-45 944
Sum	-87 026	-132 970	-45 944

Akkumulert fremførbart underskudd	-1 376 061	0	1 376 061
Sum	-1 463 087	-132 970	1 330 117

Utsatt skattefordel (22 %)	-321 879	-29 253	292 626
-----------------------------------	-----------------	----------------	----------------

Note 4 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Thørn Eiendom AS pr. 31.12.2025 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
Sum	100		100 000

Eierstruktur	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Thørn Gruppen AS	100	100,00	100,00
Totalt antall aksjer	100	100,00	100,00

Organisasjonsnummer 915 675 581



Elektronisk signatur

Signert av

Thørn, Hasse Andre

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

14.03.2026 12:38:24

Signaturmetode

BankID (NO)



MYRDAHL OG SVEEN
STATSAUTORISERTE REVISORER

Myrdahl og Sveen AS
Støperiveien 26, postboks 123
2011 Strømmen, Norway
Telefon: +47 63 89 46 60
E-post: post@myrdahl-sveen.no
www.myrdahl-sveen.no
Foretaksregisteret
Org.nr. NO 942 254 962 MVA

Til generalforsamlingen i Thørn Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Thørn Eiendom AS som viser et underskudd på kr 1 054 343. 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 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 nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen 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 øvrige 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 (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 avvirket.

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 beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

Medlem av Den norske Revisorforening

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



MYRDAHL OG SVEEN
STATSAUTORISERTE REVISORER

Revisors beretning 2025
Thørn Eiendom AS

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Strømmen, 16. mars 2026
Myrdahl og Sveen AS

Lisbeth H. Sørensen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

SØRENSEN, LISBETH HELEN

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

16.03.2026 13:07:31

Signaturmetode

Buypass (NO)