



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: TØNNESEN BJØRN ØYVIND

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.02.2026

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 924894717

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|-----------------|-----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | | 1 000 |
| Sum inntekter | | | 1 000 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | | |
| Annen driftskostnad | | 16 739 | 17 845 |
| Sum kostnader | | 16 739 | 17 845 |
| Driftsresultat | | -16 739 | -16 845 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 | 2 |
| Sum finansinntekter | | 1 | 2 |
| Annen rentekostnad | | 100 265 | 103 747 |
| Sum finanskostnader | | 100 265 | 103 747 |
| Netto finans | | -100 264 | -103 745 |
| Resultat før skattekostnad | | -117 003 | -120 590 |
| Skattekostnad på resultat | | 52 658 | -46 193 |
| Årsresultat | | -169 661 | -74 397 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -169 661 | -74 397 |
| Totalresultat | | -169 661 | -74 397 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | | -169 661 | -74 397 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -169 661 | -74 397 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | | | 52 658 |
| Sum immaterielle eiendeler | | | 52 658 |
| Sum anleggsmidler | | | 52 658 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 1 500 000 | 1 500 000 |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | -4 647 | -4 447 |
| Sum fordringer | | -4 647 | -4 447 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 9 | 422 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 9 | 422 |
| Sum omløpsmidler | | 1 495 362 | 1 495 975 |
| SUM EIENDELER | | 1 495 362 | 1 548 633 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | | 100 000 | 100 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 100 000 | 100 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 3 | 321 651 | 321 651 |
| Udekket tap | 3 | 588 631 | 418 969 |
| Sum opptjent egenkapital | | -266 980 | -97 319 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| Sum egenkapital | | -166 980 | 2 681 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 335 809 | 1 381 343 |
| Langsiktig konserngjeld | | 325 487 | 163 499 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 1 661 296 | 1 544 842 |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 661 296 | 1 544 842 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 046 | 1 110 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 046 | 1 110 |
| Sum gjeld | | 1 662 342 | 1 545 952 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 495 362 | 1 548 633 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 327340

Enheten

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

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: TØNNESEN BJØRN ØYVIND
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.02.2026

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.

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, 05.03.2026

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: 924 894 717
TO EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|-------------|-----------------|-----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | | 1 000 |
| Sum inntekter | | | 1 000 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 2 | | |
| Annen driftskostnad | | 16 739 | 17 845 |
| Sum kostnader | | 16 739 | 17 845 |
| Driftsresultat | | -16 739 | -16 845 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 | 2 |
| Sum finansinntekter | | 1 | 2 |
| Annen rentekostnad | | 100 265 | 103 747 |
| Sum finanskostnader | | 100 265 | 103 747 |
| Netto finans | | -100 264 | -103 745 |
| Resultat før skattekostnad | | -117 003 | -120 590 |
| Skattekostnad på resultat | | 52 658 | -46 193 |
| Årsresultat | | -169 661 | -74 397 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -169 661 | -74 397 |
| Totalresultat | | -169 661 | -74 397 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | | -169 661 | -74 397 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -169 661 | -74 397 |



Organisasjonsnr: 924 894 717
TO EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK

| Note | 2025 | 2024 |
|------|------|------|
|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Anleggsmidler | | |
| Immaterielle eiendeler | | |
| Utsatt skattefordel | | 52 658 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 52 658 |
| Sum anleggsmidler | | 52 658 |
| Omløpsmidler | | |
| Varer | | |
| Sum varer | 1 500 000 | 1 500 000 |
| Fordringer | | |
| Andre kortsiktige fordringer | -4 647 | -4 447 |
| Sum fordringer | -4 647 | -4 447 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | |
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | 9 | 422 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | 9 | 422 |
| Sum omløpsmidler | 1 495 362 | 1 495 975 |
| SUM EIENDELER | 1 495 362 | 1 548 633 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

| | | |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Egenkapital | | |
| Innskutt egenkapital | | |
| Aksjekapital | 100 000 | 100 000 |
| Sum innskutt egenkapital | 100 000 | 100 000 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 3 321 651 | 321 651 |
| Udekket tap | 3 588 631 | 418 969 |
| Sum opptjent egenkapital | -266 980 | -97 319 |
| Sum egenkapital | -166 980 | 2 681 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 1 335 809 | 1 381 343 |



| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Langsiktig konserngjeld | 325 487 | 163 499 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 1 661 296 | 1 544 842 |
| Sum langsiktig gjeld | 1 661 296 | 1 544 842 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Annen kortsiktig gjeld | 1 046 | 1 110 |
| Sum kortsiktig gjeld | 1 046 | 1 110 |
| Sum gjeld | 1 662 342 | 1 545 952 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 1 495 362 | 1 548 633 |



Organisasjonsnr: 924 894 717
TO EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



 BankID Signing
Finn Helge Omdal
2026-02-23

 BankID Signing
Bjørn Øyvind Tønnessen
2026-02-25



Årsregnskap 2025

To Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 924 894 717



RESULTATREGNSKAP

TO EIENDOMSUTVIKLING AS

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|-----------------|-----------------|
| Annen driftsinntekt | | 0 | 1 000 |
| Sum driftsinntekter | | 0 | 1 000 |
| Annen driftskostnad | | 16 739 | 17 845 |
| Sum driftskostnader | | 16 739 | 17 845 |
| Driftsresultat | | -16 739 | -16 845 |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 | 2 |
| Annen rentekostnad | | 100 265 | 103 747 |
| Resultat av finansposter | | -100 264 | -103 745 |
| Resultat før skattekostnad | | -117 003 | -120 590 |
| Skattekostnad på resultat | | 52 658 | -46 193 |
| Årsresultat | | -169 661 | -74 397 |
| OVERFØRINGER | | | |
| Overført til udekket tap | | 169 661 | 74 397 |
| Sum overføringer | | -169 661 | -74 397 |



BALANSE

TO EIENDOMSUTVIKLING AS

| EIENDELER | Note | 2025 | 2024 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| IMMATERIELLE EIENDELER | | | |
| Utsatt skattefordel | | 0 | 52 658 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 52 658 |
| VARIGE DRIFTSMIDLER | | | |
| FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER | | | |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 52 658 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Lager av varer og annen beholdning | | 1 500 000 | 1 500 000 |
| FORDRINGER | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | -4 647 | -4 447 |
| Sum fordringer | | -4 647 | -4 447 |
| INVESTERINGER | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 9 | 422 |
| Sum omløpsmidler | | 1 495 362 | 1 495 975 |
| Sum eiendeler | | 1 495 362 | 1 548 633 |



BALANSE

TO EIENDOMSUTVIKLING AS

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2025 | 2024 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|
| EGENKAPITAL | | | |
| INNSKUTT EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | | 100 000 | 100 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 100 000 | 100 000 |
| OPPTJENT EGENKAPITAL | | | |
| Annen egenkapital | 3 | 321 651 | 321 651 |
| Udekket tap | 3 | -588 631 | -418 969 |
| Sum opptjent egenkapital | | -266 980 | -97 319 |
| Sum egenkapital | | -166 980 | 2 681 |
| GJELD | | | |
| AVSETNING FOR FORPLIKTELSER | | | |
| ANNEN LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 335 809 | 1 381 343 |
| Langsiktig konserngjeld | | 325 487 | 163 499 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 1 661 296 | 1 544 842 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 046 | 1 110 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 046 | 1 110 |
| Sum gjeld | | 1 662 342 | 1 545 952 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 1 495 362 | 1 548 633 |

20.02.2026

Styret i To Eiendomsutvikling AS

Finn Helge Omdal
styremedlem/daglig leder

Bjørn Øyvind Tønnessen
styreleder



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 Virksomhetens art og lokalisering

To Eiendomsutvikling AS er et selskap der virksomheten omfatter eiendomsutvikling. Selskapet er lokalisert i Kristiansand kommune.

Note 2 Lønnskostnader

To Eiendomsutvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 3 Fortsatt drift

Aksjekapitalen i selskapet er tapt og det er et udekket tap på kr. 208.244. 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
Finn Helge Omdal
2026-02-23

 BankID Signing
Bjørn Øyvind Tønnessen
2026-02-25



Årsregnskap 2025

To Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 924 894 717



RESULTATREGNSKAP

TO EIENDOMSUTVIKLING AS

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|-----------------|-----------------|
| Annen driftsinntekt | | 0 | 1 000 |
| Sum driftsinntekter | | 0 | 1 000 |
| Annen driftskostnad | | 16 739 | 17 845 |
| Sum driftskostnader | | 16 739 | 17 845 |
| Driftsresultat | | -16 739 | -16 845 |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 | 2 |
| Annen rentekostnad | | 100 265 | 103 747 |
| Resultat av finansposter | | -100 264 | -103 745 |
| Resultat før skattekostnad | | -117 003 | -120 590 |
| Skattekostnad på resultat | | 52 658 | -46 193 |
| Årsresultat | | -169 661 | -74 397 |
| OVERFØRINGER | | | |
| Overført til udekket tap | | 169 661 | 74 397 |
| Sum overføringer | | -169 661 | -74 397 |



BALANSE

TO EIENDOMSUTVIKLING AS

| EIENDELER | Note | 2025 | 2024 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| IMMATERIELLE EIENDELER | | | |
| Utsatt skattefordel | | 0 | 52 658 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 52 658 |
| VARIGE DRIFTSMIDLER | | | |
| FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER | | | |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 52 658 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Lager av varer og annen beholdning | | 1 500 000 | 1 500 000 |
| FORDRINGER | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | -4 647 | -4 447 |
| Sum fordringer | | -4 647 | -4 447 |
| INVESTERINGER | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 9 | 422 |
| Sum omløpsmidler | | 1 495 362 | 1 495 975 |
| Sum eiendeler | | 1 495 362 | 1 548 633 |



BALANSE

TO EIENDOMSUTVIKLING AS

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|----------------------------|----------------------------|
| EGENKAPITAL | | | |
| INNSKUTT EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | | 100 000 | 100 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 100 000 | 100 000 |
| OPPTJENT EGENKAPITAL | | | |
| Annen egenkapital | 3 | 321 651 | 321 651 |
| Udekket tap | 3 | -588 631 | -418 969 |
| Sum opptjent egenkapital | | -266 980 | -97 319 |
| Sum egenkapital | | -166 980 | 2 681 |
| GJELD | | | |
| AVSETNING FOR FORPLIKTELSER | | | |
| ANNEN LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 335 809 | 1 381 343 |
| Langsiktig konserngjeld | | 325 487 | 163 499 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 1 661 296 | 1 544 842 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 046 | 1 110 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 046 | 1 110 |
| Sum gjeld | | 1 662 342 | 1 545 952 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 1 495 362 | 1 548 633 |

20.02.2026

Styret i To Eiendomsutvikling AS

Finn Helge Omdal
styremedlem/daglig leder

Bjørn Øyvind Tønnessen
styreleder



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 Virksomhetens art og lokalisering

To Eiendomsutvikling AS er et selskap der virksomheten omfatter eiendomsutvikling. Selskapet er lokalisert i Kristiansand kommune.

Note 2 Lønnskostnader

To Eiendomsutvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 3 Fortsatt drift

Aksjekapitalen i selskapet er tapt og det er et udekket tap på kr. 208.244. 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.