



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 827 038 822
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FARMANNSVEIEN 18 AS
Forretningsadresse: Teglhageveien 24
3125 TØNSBERG

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: Håkon Thorrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.07.2024

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, 01.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		68 650	540 498
Sum inntekter		68 650	540 498
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		211 607
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		328 996	1 572 269
Sum kostnader		328 996	1 783 876
Driftsresultat		-260 346	-1 243 378
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 001	26 311
Sum finansinntekter		1 001	26 311
Annen rentekostnad		1 218 174	1 348 560
Sum finanskostnader		1 218 174	1 348 560
Netto finans		-1 217 173	-1 322 249
Ordinært resultat før skattekostnad	3	-1 477 519	-2 565 627
Skattekostnad på resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 477 519	-2 565 627
Årsresultat	4	-1 477 519	-2 565 627
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 477 519	-2 565 627
Totalresultat		-1 477 519	-2 565 627
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 477 519	-2 565 627
Sum overføringer og disponeringer		-1 477 519	-2 565 627



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	12 146 100	12 517 495
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		12 146 100	12 517 495
Andre langsiktige fordringer	5		
Sum anleggsmidler		12 146 100	12 517 495
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		439 427	
Fordringer			
Kundefordringer			124 500
Andre kortsiktige fordringer	5	165 216	517 917
Sum fordringer	5	165 216	642 417
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		667 446	540 684
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		667 446	540 684
Sum omløpsmidler		1 272 089	1 183 101
SUM EIENDELER		13 418 189	13 700 596
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	100 000	100 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Beholdning av egne aksjer	6		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap		3 361 923	1 884 404
Sum opptjent egenkapital		-3 361 923	-1 884 404
Sum egenkapital	4	-3 261 923	-1 784 404
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	10 203 249	10 000 000
Langsiktig konserngjeld	5		
Ansvarlig lånekapital	8	5 956 000	5 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		16 159 249	15 300 000
Sum langsiktig gjeld		16 159 249	15 300 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		75 209	
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		445 654	185 000
Sum kortsiktig gjeld		520 863	185 000
Sum gjeld		16 680 112	15 485 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 418 189	13 700 596



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 679339

Enheten

Organisasjonsnummer: 827 038 822
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: FARMANNSVEIEN 18 AS
Forretningsadresse: Teglhageveien 24
3125 TØNSBERG

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: Håkon Thorrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.07.2024

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, 27.07.2024

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: 827 038 822
FARMANNSVEIEN 18 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		68 650	540 498
Sum inntekter		68 650	540 498
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		211 607
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		328 996	1 572 269
Sum kostnader		328 996	1 783 876
Driftsresultat		-260 346	-1 243 378
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 001	26 311
Sum finansinntekter		1 001	26 311
Annen rentekostnad		1 218 174	1 348 560
Sum finanskostnader		1 218 174	1 348 560
Netto finans		-1 217 173	-1 322 249
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	-1 477 519	-2 565 627
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 477 519	-2 565 627
Årsresultat	4	-1 477 519	-2 565 627
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 477 519	-2 565 627
Totalresultat		-1 477 519	-2 565 627
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 477 519	-2 565 627
Sum overføringer og disponeringer		-1 477 519	-2 565 627



Organisasjonsnr: 827 038 822
FARMANNSVEIEN 18 AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 2 12 146 100 12 517 495

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 2 12 146 100 12 517 495

Sum varige driftsmidler 12 146 100 12 517 495

Andre langsiktige

fordringer 5

Sum anleggsmidler 12 146 100 12 517 495

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 439 427

Fordringer

Kundefordringer 124 500

Andre kortsiktige

fordringer 5 165 216 517 917

Sum fordringer 5 165 216 642 417

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 667 446 540 684

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende 667 446 540 684

Sum omløpsmidler 1 272 089 1 183 101

SUM EIENDELER 13 418 189 13 700 596

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6 100 000 100 000

Beholdning av egne aksjer 6

Sum innskutt egenkapital 100 000 100 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 7



Udekket tap		3 361 923	1 884 404
Sum opptjent egenkapital		-3 361 923	-1 884 404
Sum egenkapital	4	-3 261 923	-1 784 404
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	10 203 249	10 000 000
Langsiktig konserngjeld	5		
Ansvarlig lånekapital	8	5 956 000	5 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		16 159 249	15 300 000
Sum langsiktig gjeld		16 159 249	15 300 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		75 209	
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		445 654	185 000
Sum kortsiktig gjeld		520 863	185 000
Sum gjeld		16 680 112	15 485 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 418 189	13 700 596



Organisasjonsnr: 827 038 822
FARMANNSVEIEN 18 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.



Årsregnskap 2023

Farmannsveien 18 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 827 038 822



RESULTATREGNSKAP

FARMANNSVEIEN 18 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		68 650	540 498
Sum driftsinntekter		68 650	540 498
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	0	211 607
Annen driftskostnad		328 996	1 572 269
Sum driftskostnader		328 996	1 783 876
Driftsresultat		-260 346	-1 243 378
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra tilknyttet selskap		0	26 311
Annen renteinntekt		1 001	0
Rentekostnad til tilknyttet selskap		318 000	1 348 560
Annen rentekostnad		900 174	0
Resultat av finansposter		-1 217 173	-1 322 249
Resultat før skattekostnad	3	-1 477 519	-2 565 627
Årsresultat	4	-1 477 519	-2 565 627
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	-2 565 627
Overført til udekket tap		1 477 519	0
Sum overføringer		-1 477 519	-2 565 627



BALANSE

FARMANNSVEIEN 18 AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	12 146 100	12 517 495
Sum varige driftsmidler		12 146 100	12 517 495
Sum anleggsmidler		12 146 100	12 517 495
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning		439 427	0
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	124 500
Andre kortsiktige fordringer	5	165 216	517 917
Sum fordringer	5	165 216	642 417
Bankinnskudd, kontanter o.l.		667 446	540 684
Sum omløpsmidler		1 272 089	1 183 101
Sum eiendeler		13 418 189	13 700 596



BALANSE

FARMANNSVEIEN 18 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-3 361 923	-1 884 404
Sum opptjent egenkapital		-3 361 923	-1 884 404
Sum egenkapital	4	-3 261 923	-1 784 404
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Ansvarlig lån	8	5 956 000	5 300 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	10 203 249	10 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		16 159 249	15 300 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		75 209	0
Annen kortsiktig gjeld		445 654	185 000
Sum kortsiktig gjeld		520 863	185 000
Sum gjeld		16 680 112	15 485 000
Sum egenkapital og gjeld		13 418 189	13 700 596

Tønsberg, 24.07.2024
Styret i Farmannsveien 18 AS

Anders Wold
styreleder

Håkon Thorrud
styremedlem/daglig leder

Svein Børre Wilhelmsen
styremedlem

Hilde Lind Jørgensen
styremedlem



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 0 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. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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.

VARER

Varer består av utvikling og omdanning av næringsseksjoner til leiligheter.

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.

Note 1 Lønnskostnader

Farmannsveien 18 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	12 750 304	12 750 304
Omklassifisering	-371 395	-371 395
Anskaffelseskost 31.12.2023	12 378 909	12 378 909
Akkumulerte avskrivninger 31.12	232 809	232 809
Bokført verdi 31.12.2023	12 146 100	12 146 100

Tidligere aktiverte utviklingskostnader, kr. 371 395, har blitt omklassifisert og ført som en del av varebeholdningen.

Note 3 Skatt

Årets skattegrunnlag	2023	2022	
Sum skattekostnad	0	0	
Beregning av årets skattegrunnlag:	2023	2022	
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 477 519	-2 565 627	
Permanente forskjeller	0	10 000	
Endring i midlertidige forskjeller	371 395	-35 335	
Årets skattegrunnlag	-1 106 124	-2 590 962	
Betalbar skatt i balansen:	2023	2022	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	
Oversikt over midlertidige forskjeller:	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	45 936	417 331	371 395
Sum	45 936	417 331	371 395
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 926 464	-2 820 340	1 106 124
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	3 880 528	2 774 404	-1 106 124
Sum	0	371 395	371 395
Utsatt skattefordel (22 %)	0	81 707	81 707
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:	2023	2022	
Resultat før skatt	-1 477 519	-2 565 627	
22 % skatt av resultat før skatt	-325 054	-564 438	
Permanente forskjeller 22 %	0	2 200	
Beregnet skattekostnad	-325 054	-562 238	
Effektiv skattesats	22,0 %	21,9 %	



Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	100 000	0	0	-1 884 404	-1 784 404
Årets resultat				-1 477 519	-1 477 519
Pr 31.12.2023	100 000	0	0	-3 361 923	-3 261 923

Note 5 Fordringer, gjeld og pantestillelser

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Andre kortsiktige fordringer	165 216	517 917
Sum	165 216	517 917
Av de kortsiktige fordringer gjelder kr. 100 000 Gardermoen Utvikling AS og kr. 62 216 Theco Holding AS		
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 203 249	10 000 000
Sum	10 203 249	10 000 000
Gjeld sikret ved pant	12 146 100	12 517 495
Sum	12 146 100	12 517 495

Av langsiktig gjeld på kr. 10 203 249 forfaller kr. 0 om mer enn 5 år.

Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I FARMANNSVEIEN 18 AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

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

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
AALW Invest AS	41 000	41,0	41,0
Thorrud Utviklng AS	34 000	34,0	34,0
Løkka Invest ANS	15 000	15,0	15,0
AS DIVA	10 000	10,0	10,0
Totalt antall aksjer	100 000	100,0	100,0



Note 7 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2023 har i hovedsak bestått av å restarte og strukturere reguleringsarbeidet for å omdanne næringsseksjoner til leiligheter.

Fremdriftsplanen for 2024 og 2025 er å jobbe mot en vedtatt regulering i denne perioden.

Styret har også hatt fokus på 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 dagens inntekter ved å leie ut kortsiktig flere av kontorseksjonene.

Styret og de nye eierne i Farmannsveien 18 AS har forpliktet seg til å ytterligere finansiere reguleringsarbeidet frem til godkjent reguleringsplan som forventes å foreligge i 2025.

Driften av Farmannsveien 18 AS synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorene.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer.

Note 8 Ansvarlig lån

Lånet er ytet av Thorrud Utvikling AS med kr. 2 040 000, AALW Invest AS med kr. 3 116 000, Løkka Invest AS med kr. 438 000 og Diva AS med kr. 362 000

Disse er prioritert etter all annen gjeld. Ansvarlig lånekapital skal nedbetales over 0 år. Renten fastsettes hvert år lik renten på statssertifikater med gjenværende løpetid på 12 måneder. Lånet utgjør kr. 5 956 000. Herav utgjør kr. 656 000 innbetaling fra AALW Invest AS til dekning av renter.

Ansvarlig lånekapital er ikke sikret ved pant eller lignende sikkerhet i selskapets eiendeler.