



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	929 516 613
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ARNES EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Voldgaten 8 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2025 - 31.12.2025
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	ARNE BØRRESEN
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	23.04.2026

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, 26.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		66 896	40 661
Annen driftsinntekt		1 505 800	1 524 200
Sum inntekter		1 572 696	1 564 861
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	112 500	112 500
Annen driftskostnad		268 430	315 571
Sum kostnader		380 930	428 071
Driftsresultat		1 191 767	1 136 790
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23	86
Sum finansinntekter		23	86
Nedskrivning av finansielle eiendeler		62 148	
Annen rentekostnad		699 753	607 816
Annen finanskostnad			39
Sum finanskostnader		761 901	607 855
Netto finans		-761 878	-607 769
Resultat før skattekostnad		429 889	529 020
Skattekostnad på resultat	3	125 217	129 536
Årsresultat	4	304 672	399 484
Årsresultat etter minoritetsinteresser		304 672	399 484
Totalresultat		304 672	399 484
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		304 672	399 484



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum overføringer og disponeringer		304 672	399 484



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	13 807 905	13 920 405
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	2	13 807 905	13 920 405
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	30 000	30 000
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	30 000
Sum anleggsmidler		13 837 905	13 950 405
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			15 525
Andre kortsiktige fordringer	6	19 228	
Sum fordringer	6	19 228	15 525
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		32 086	27 991
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		32 086	27 991
Sum omløpsmidler		51 314	43 516
SUM EIENDELER		13 889 220	13 993 921



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	500 000	500 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	2 188 196	1 883 525
Sum opptjent egenkapital		2 188 196	1 883 525
Sum egenkapital	4	2 688 196	2 383 525
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	10 607 077	10 897 747
Langsiktig konserngjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		10 607 077	10 897 747
Sum langsiktig gjeld		10 607 077	10 897 747
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-2 023	23 658
Betalbar skatt	3	125 217	129 536
Skyldig offentlige avgifter			7 850
Annen kortsiktig gjeld		470 752	551 605
Sum kortsiktig gjeld		593 946	712 650
Sum gjeld		11 201 023	11 610 397
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 889 220	13 993 921



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 396433

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 929 516 613
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ARNES EIENDOM AS
Forretningsadresse: Voldgaten 8
1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: ARNE BØRRESEN
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2026

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, 25.04.2026

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: 929 516 613
ARNES EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		66 896	40 661
Annen driftsinntekt		1 505 800	1 524 200
Sum inntekter		1 572 696	1 564 861
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	112 500	112 500
Annen driftskostnad		268 430	315 571
Sum kostnader		380 930	428 071
Driftsresultat		1 191 767	1 136 790
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23	86
Sum finansinntekter		23	86
Nedskrivning av finansielle eiendeler		62 148	
Annen rentekostnad		699 753	607 816
Annen finanskostnad			39
Sum finanskostnader		761 901	607 855
Netto finans		-761 878	-607 769
Resultat før skattekostnad		429 889	529 020
Skattekostnad på resultat	3	125 217	129 536
Årsresultat	4	304 672	399 484
Årsresultat etter minoritetsinteresser		304 672	399 484
Totalresultat		304 672	399 484
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		304 672	399 484
Sum overføringer og disponeringer		304 672	399 484



Organisasjonsnr: 929 516 613
ARNES EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2	13 807 905	13 920 405
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende			
installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	2	13 807 905	13 920 405
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	30 000	30 000
Investering i annet			
foretak i samme konsern	5		
Andre langsiktige			
fordringer	6		
Sum finansielle			
anleggsmidler		30 000	30 000
Sum anleggsmidler		13 837 905	13 950 405
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			15 525
Andre kortsiktige			
fordringer	6	19 228	
Sum fordringer	6	19 228	15 525
Bankinnskudd, kontanter			
og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		32 086	27 991
Sum bankinnskudd,			
kontanter og lignende		32 086	27 991
Sum omløpsmidler		51 314	43 516
SUM EIENDELER		13 889 220	13 993 921
BALANSE - EGENKAPITAL OG			
GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	500 000	500 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	2 188 196	1 883 525
Sum opptjent egenkapital		2 188 196	1 883 525
Sum egenkapital	4	2 688 196	2 383 525
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	10 607 077	10 897 747
Langsiktig konserngjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		10 607 077	10 897 747
Sum langsiktig gjeld		10 607 077	10 897 747
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-2 023	23 658
Betalbar skatt	3	125 217	129 536
Skyldig offentlige avgifter			7 850
Annen kortsiktig gjeld		470 752	551 605
Sum kortsiktig gjeld		593 946	712 650
Sum gjeld		11 201 023	11 610 397
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 889 220	13 993 921



Organisasjonsnr: 929 516 613
ARNES EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00



Årsregnskap 2025 Arnes Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 929 516 613



RESULTATREGNSKAP

ARNES EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Salgsinntekt		66 896	40 661
Annen driftsinntekt		1 505 800	1 524 200
Sum driftsinntekter		1 572 696	1 564 861
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	112 500	112 500
Annen driftskostnad		268 430	315 571
Sum driftskostnader		380 930	428 071
Driftsresultat		1 191 767	1 136 790
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		23	86
Nedskrivning av finansielle eiendeler		62 148	0
Annen rentekostnad		699 753	607 816
Annen finanskostnad		0	39
Resultat av finansposter		-761 878	-607 769
Resultat før skattekostnad		429 889	529 020
Skattekostnad på resultat	3	125 217	129 536
Årsresultat	4	304 672	399 484
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		304 672	399 484
Sum overføringer		304 672	399 484



BALANSE

ARNES EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	13 807 905	13 920 405
Sum varige driftsmidler	2	13 807 905	13 920 405
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	5	30 000	30 000
Sum finansielle anleggsmidler		30 000	30 000
Sum anleggsmidler		13 837 905	13 950 405
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	15 525
Andre kortsiktige fordringer	6	19 228	0
Sum fordringer	6	19 228	15 525
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		32 086	27 991
Sum omløpsmidler		51 314	43 516
Sum eiendeler		13 889 220	13 993 921



BALANSE

ARNES EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	2 188 196	1 883 525
Sum opptjent egenkapital		2 188 196	1 883 525
Sum egenkapital	4	2 688 196	2 383 525
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	10 607 077	10 897 747
Sum annen langsiktig gjeld		10 607 077	10 897 747
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-2 023	23 658
Betalbar skatt	3	125 217	129 536
Skyldig offentlige avgifter		0	7 850
Annen kortsiktig gjeld		470 752	551 605
Sum kortsiktig gjeld		593 946	712 650
Sum gjeld		11 201 023	11 610 397
Sum egenkapital og gjeld		13 889 220	13 993 921

Fredrikstad, 23.04.2026
Styret i Arnes Eiendom AS

ARNE BØRRESEN
styreleder/daglig leder



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 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 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.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

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 og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2025	2024
Sum	0	0

Selskapet har i 2025 sysselsatt 1 årsverk.



Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	14 932 905	1	96 995	15 029 901
= Anskaffelseskost 31.12.25	14 932 905	1	96 995	15 029 901
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	634 700	1	96 995	731 696
= Bokført verdi 31.12.25	14 298 205	0	0	14 298 205
Årets ordinære avskrivninger	112 500			112 500
Økonomisk levetid	50 år	0 år	0 år	

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	125 217	129 536
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	125 217	129 536
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	429 889	529 020
Permanente forskjeller	64 826	4 558
Endring i midlertidige forskjeller	74 454	55 223
Skattepliktig inntekt	569 169	588 802
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	125 217	129 536
Sum betalbar skatt i balansen	125 217	129 536

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	-263 533	-189 078	74 454
Sum	-263 533	-189 078	74 454
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	263 533	189 078	-74 454
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	500 000	0	0	1 883 525	2 383 525
Årets resultat				304 672	304 672
Pr 31.12.2025	500 000	0	0	2 188 196	2 688 196

Note 5 Datterselskap

Arnes Eiendom AS eier 77,5% av aksjene i Gamlebyen Modelljernbanesenter AS, som gir Arnes Eiendom AS 77,5% av stemmene i selskapet. Gamlebyen Modelljernbanesenter AS har forretningskontor i Fredrikstad. Årsresultatet for perioden 01.01-31.12.2025 var på kr. 60 708. Balanseført egenkapital var pr. 31.12.2025 kr. 826 398.

Følgende interne transaksjoner har funnet sted i 2025:

	Beløp	Interngevinst
	2025	2024
Fordringer	14836	0

Note 6 Fordringer og gjeld

	2025
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	10 607 077

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 10 607 077. Balanseført verdi av de pansatte eiendelene utgjør kr. 13 807 905.

Note 7 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I ARNES EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	500,0	500 000
Sum	1 000		500 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
ARNE BØRRESEN	1 000	100,0	100,0

AKSJER EIET AV MEDLEMMER I STYRET OG DAGLIG LEDER:

Navn	Verv	Ordinære
ARNE BØRRESEN	styreleder/daglig leder	1 000
Totalt antall aksjer		1 000



Note 8 Fortsatt drift

Resultatet for 2025 viser et overskudd på kr. 304 672 etter skatt, mot kr. 399 484 i 2024. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.