



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 420 168
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TORBJØRNSBU 21 AS
Forretningsadresse: Hammens vei 10
4839 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Rolf Frode Goggsbo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 15.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		710 873	706 856
Sum inntekter		710 873	706 856
Kostnader			
Varekostnad			15 048
Avskrivning av driftsmidler	1	71 052	71 052
Annen driftskostnad	2	437 657	334 779
Sum kostnader		508 709	420 879
Driftsresultat		202 164	285 977
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 409	4 100
Annen finansinntekt		2 198	
Sum finansinntekter		9 607	4 100
Annen rentekostnad		416 556	379 194
Annen finanskostnad		10 070	
Sum finanskostnader		426 626	379 194
Netto finans		-417 019	-375 094
Resultat før skattekostnad		-214 855	-89 117
Skattekostnad på resultat	3	-7 848	-194 039
Årsresultat		-207 007	104 922
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-207 007	104 922
Totalresultat		-207 007	104 922
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4, 4	-207 007	104 922
Sum overføringer og disponeringer		-207 007	104 922



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	275 000	275 000
Sum immaterielle eiendeler		275 000	275 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	5 792 104	5 860 706
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 5	4 900	7 350
Sum varige driftsmidler		5 797 004	5 868 056
Sum anleggsmidler		6 072 004	6 143 056
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		38 427	
Andre kortsiktige fordringer	6	382 062	332 849
Sum fordringer		420 488	332 849
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		48 534	831
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		48 534	831
Sum omløpsmidler		469 023	333 681
SUM EIENDELER		6 541 027	6 476 737
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	1 980 000	1 980 000
Overkurs	4	820 000	820 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen innskutt egenkapital	4	251 016	223 191
Sum innskutt egenkapital		3 051 016	3 023 191
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	2 747 428	2 540 420
Sum opptjent egenkapital		-2 747 428	-2 540 420
Sum egenkapital		303 589	482 771
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	5 650 000	5 650 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 650 000	5 650 000
Sum langsiktig gjeld		5 650 000	5 650 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		41 607	68 844
Skyldig offentlige avgifter		4 606	7 315
Annen kortsiktig gjeld	6	541 225	267 806
Sum kortsiktig gjeld		587 438	343 966
Sum gjeld		6 237 438	5 993 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 541 027	6 476 737
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 534250

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 420 168
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TORBJØRNSBU 21 AS
Forretningsadresse: Hammens vei 10
4839 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Rolf Frode Goggsbo
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 14.06.2025

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: 983 420 168
TORBJØRNSBU 21 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		710 873	706 856
Sum inntekter		710 873	706 856
Kostnader			
Varekostnad			15 048
Avskrivning av driftsmidler 1		71 052	71 052
Annen driftskostnad 2		437 657	334 779
Sum kostnader		508 709	420 879
Driftsresultat		202 164	285 977
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 409	4 100
Annen finansinntekt		2 198	
Sum finansinntekter		9 607	4 100
Annen rentekostnad		416 556	379 194
Annen finanskostnad		10 070	
Sum finanskostnader		426 626	379 194
Netto finans		-417 019	-375 094
Resultat før skattekostnad		-214 855	-89 117
Skattekostnad på resultat 3		-7 848	-194 039
Årsresultat		-207 007	104 922
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-207 007	104 922
Totalresultat		-207 007	104 922
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap 4, 4		-207 007	104 922
Sum overføringer og disponeringer		-207 007	104 922



Organisasjonsnr: 983 420 168
TORBJØRNSBU 21 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	275 000	275 000
Sum immaterielle eiendeler		275 000	275 000

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	5 792 104	5 860 706
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1, 5	4 900	7 350
Sum varige driftsmidler		5 797 004	5 868 056

Sum anleggsmidler		6 072 004	6 143 056
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		38 427	
Andre kortsiktige fordringer	6	382 062	332 849
Sum fordringer		420 488	332 849

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		48 534	831
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		48 534	831

Sum omløpsmidler		469 023	333 681
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		6 541 027	6 476 737
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 7	1 980 000	1 980 000
Overkurs	4	820 000	820 000
Annen innskutt egenkapital	4	251 016	223 191
Sum innskutt egenkapital		3 051 016	3 023 191

Opptjent egenkapital

Udekket tap	4	2 747 428	2 540 420
Sum opptjent egenkapital		-2 747 428	-2 540 420



Sum egenkapital		303 589	482 771
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	5 650 000	5 650 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 650 000	5 650 000
Sum langsiktig gjeld		5 650 000	5 650 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		41 607	68 844
Skyldig offentlige avgifter		4 606	7 315
Annen kortsiktig gjeld	6	541 225	267 806
Sum kortsiktig gjeld		587 438	343 966
Sum gjeld		6 237 438	5 993 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 541 027	6 476 737
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		



Organisasjonsnr: 983 420 168
TORBJØRNSBU 21 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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 2024 for Torbjørnsbu 21 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Utarbeidet av:

ecit



Resultatregnskap			
Torbjørnsbu 21 AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		710 873	706 856
Sum driftsinntekter		710 873	706 856
Varekostnad		0	15 048
Avskrivning av driftsmidler	1	71 052	71 052
Annen driftskostnad	2	437 657	334 779
Sum driftskostnader		508 709	420 879
Driftsresultat		202 164	285 977
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 409	4 100
Annen finansinntekt		2 198	0
Annen rentekostnad		416 556	379 194
Annen finanskostnad		10 070	0
Resultat av finansposter		-417 019	-375 094
Resultat før skattekostnad		-214 855	-89 117
Skattekostnad på resultat	3	-7 848	-194 039
Resultat		-207 007	104 922
Årsresultat		-207 007	104 922
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap	4	0	104 922
Overført til udekket tap	4	207 007	0
Sum overføringer		-207 007	104 922

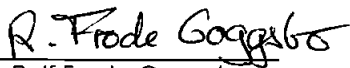


Balanse			
Torbjørnsbu 21 AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	275 000	275 000
Sum immaterielle eiendeler		275 000	275 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	5 792 104	5 860 706
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 5	4 900	7 350
Sum varige driftsmidler		5 797 004	5 868 056
Sum anleggsmidler		6 072 004	6 143 056
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		38 427	0
Andre kortsiktige fordringer	6	382 062	332 849
Sum fordringer		420 488	332 849
Bankinnskudd, kontanter o.l.		48 534	831
Sum omløpsmidler		469 023	333 681
Sum eiendeler		6 541 027	6 476 737



Balanse			
Torbjørnsbu 21 AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	1 980 000	1 980 000
Overkurs	4	820 000	820 000
Annen innskutt egenkapital	4	251 016	223 191
Sum innskutt egenkapital		3 051 016	3 023 191
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	-2 747 428	-2 540 420
Sum opptjent egenkapital		-2 747 428	-2 540 420
Sum egenkapital		303 589	482 771
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	5 650 000	5 650 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 650 000	5 650 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		41 607	68 844
Skyldig offentlige avgifter		4 606	7 315
Annen kortsiktig gjeld	6	541 225	267 806
Sum kortsiktig gjeld		587 438	343 966
Sum gjeld		6 237 438	5 993 966
Sum egenkapital og gjeld		6 541 027	6 476 737

Arendal, 10.06.2025
Styret i Torbjørnsbu 21 AS


Rolf Frode Goggsbo
styreleder



Regnskapsprinsipper

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

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 Anleggsmidler

	Tomt	Bygninger	Driftsløsøre, inventar ol.	Totalt
Kostpris 01.01.	200 000	7 893 170	24 495	8 117 665
Tilganger	0	0	0	0
Avganger	0	0	0	0
Kostpris 31.12.2024	200 000	7 893 170	24 495	8 117 665
Akk. avskrivninger 01.01.	0	2 232 464	17 145	2 249 609
Avskrivninger 2024	0	68 602	2 450	71 052
Akk. avskrivninger 31.12.2024	0	2 301 066	19 595	2 320 661
Bokført verdi 31.12.2024	200 000	5 592 104	4 900	5 797 004
Avskrivningsperiode		10-100 år	10 år	

Note 2 Lønnskostnader, ansatte mm.

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i 2024 og har således ingen lønnskostnader. Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet på vegne av selskapets aksjonærer eller styret.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-7 848	-194 039
Skattekostnad ordinært resultat	-7 848	-194 039
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-214 855	-89 117
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-92 337	-78 531
Mottatt konsernbidrag	35 673	0
Skattepliktig inntekt	-271 519	-167 648
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-7 848	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	7 848	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	979 774	887 437	-92 337
Sum	979 774	887 437	-92 337
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 951 453	-3 679 934	271 519
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 721 679	1 542 497	-179 182
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 250 000	-1 250 000	0
Utsatt skattefordel (22 %)	-275 000	-275 000	0



Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Udekket tap	Sum EK
Pr. 1.1.2024	1 980 000	820 000	223 191	-2 540 420	482 771
Årsresultat 2024				-207 007	-207 007
Mottatt konsernbidrag			27 825		27 825
Pr. 31.12.2024	1 980 000	820 000	251 016	-2 747 428	303 589

Selskapet har i 2024 mottatt konsernbidrag med skattemessig effekt på kr. 35 673 fra søsterselskapet Torbjørnsbu Utvikling AS. Egenkapitalandelen av konsernbidraget, kr 27 825 er bokført mot annen innskutt egenkapital.

Note 5 Gjeld til kredittinstitusjoner

Selskapet hadde pr 31.12 gjeld på kr 5 650 000. Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i eiendommen. Bokført verdi på pantsatte midler er pr. 31.12.2024 på kr 5 797 004.

Gjeld som forfaller mer enn 5 år frem i tid utgjør kr 4 240 000.

Note 6 Mellomværende med nærstående

Selskapet har pr. 31.12.2024 en kortsiktig fordring på søsterselskapet, Torbjørnsbu Utvikling AS, på kr. 343 073. Videre har selskapet gjeld til morselskapet, Goggsbo Eiendom AS, på kr. 461 842. Ingen av mellomværende er renteberegnet i 2024. I 2025 er Torbjørnsbu Utvikling AS avvirket og fordring er motregnet gjeld til morselskapet Goggsbo Eiendom AS.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Torbjørnsbu 21 AS pr. 31.12 består av:

Aksjer	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	18 000	110	1 980 000
Sum	18 000	110	1 980 000

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

Aksjonær	Antall	Andel	Stemmer
Goggsbo Eiendom AS	18 000	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	18 000	100 %	100 %

Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Antall
Rolf Frode Goggsbo (100 % Goggsbo Eiendom AS)	styreleder	18 000



Note 8 Fortsatt drift

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er klar over at mer enn halvparten av aksjekapitalen er tapt og vil løpende vurdere tiltak for styrke egenkapitalen. De siste årene er det gjennomført vedlikehold av eiendomsmassen samt gjort tilpasninger for effektiv drift. Styret er videre av den oppfatning av at det foreligger merverdier i eiendommen slik at virkelig verdi av egenkapitalen er betydelig høyere.

Regnskapet er avlagt under forutsetningen om fortsatt drift.