



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 965 912 991
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BJØRLYKKE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Gamleveien 110
4790 LILLESAND

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: BJØRLYKKE PETTER
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2026

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, 24.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		45 725	14 260
Annen driftsinntekt	2	900 000	894 000
Sum inntekter		945 725	908 260
Kostnader			
Varekostnad	3		
Lønnskostnad	4		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	144 900	107 111
Annen driftskostnad		235 940	230 126
Sum kostnader		380 840	337 237
Driftsresultat		564 885	571 023
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			4 197
Annen finansinntekt		4 000	
Sum finansinntekter		4 000	4 197
Annen rentekostnad		410 926	369 160
Sum finanskostnader		410 926	369 160
Netto finans		-406 926	-364 963
Resultat før skattekostnad		157 959	206 060
Skattekostnad på resultat	6	34 751	45 333
Årsresultat	7	123 208	160 727
Årsresultat etter minoritetsinteresser		123 208	160 727
Totalresultat		123 208	160 727
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		123 208	160 727



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum overføringer og disponeringer		123 208	160 727



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	416 466	451 217
Sum immaterielle eiendeler		416 466	451 217
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	4 934 331	4 252 867
Maskiner og anlegg	5		
Skip og flytende installasjoner	5		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	110 300	158 800
Sum varige driftsmidler	5, 8	5 044 631	4 411 667
Sum anleggsmidler		5 461 097	4 862 884
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3	430 368	430 368
Fordringer			
Kundefordringer			67 500
Andre kortsiktige fordringer		85 927	77 475
Sum fordringer		85 927	144 975
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			-364 528
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			-364 528
Sum omløpsmidler		516 295	210 814
SUM EIENDELER		5 977 392	5 073 698

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	208 491	331 700
Sum opptjent egenkapital		-208 491	-331 700
Sum egenkapital	7	-108 491	-231 700
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	5 725 019	5 234 223
Sum annen langsiktig gjeld		5 725 019	5 234 223
Sum langsiktig gjeld		5 725 019	5 234 223
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		265 556	
Leverandørgjeld		65 722	55 670
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		21 531	8 451
Annen kortsiktig gjeld		8 056	7 054
Sum kortsiktig gjeld		360 864	71 175
Sum gjeld		6 085 883	5 305 398
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 977 392	5 073 698
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 453908

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 965 912 991
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BJØRLYKKE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Gamleveien 110
4790 LILLESAND

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: BJØRLYKKE PETTER
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2026

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 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, 19.05.2026

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: 965 912 991
BJØRLYKKE EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		45 725	14 260
Annen driftsinntekt	2	900 000	894 000
Sum inntekter		945 725	908 260
Kostnader			
Varekostnad	3		
Lønnskostnad	4		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	144 900	107 111
Annen driftskostnad		235 940	230 126
Sum kostnader		380 840	337 237
Driftsresultat		564 885	571 023
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			4 197
Annen finansinntekt		4 000	
Sum finansinntekter		4 000	4 197
Annen rentekostnad		410 926	369 160
Sum finanskostnader		410 926	369 160
Netto finans		-406 926	-364 963
Resultat før skattekostnad		157 959	206 060
Skattekostnad på resultat	6	34 751	45 333
Årsresultat	7	123 208	160 727
Årsresultat etter minoritetsinteresser		123 208	160 727
Totalresultat		123 208	160 727
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		123 208	160 727
Sum overføringer og disponeringer		123 208	160 727



Organisasjonsnr: 965 912 991
BJØRLYKKE EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	416 466	451 217
Sum immaterielle eiendeler		416 466	451 217
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	4 934 331	4 252 867
Maskiner og anlegg	5		
Skip og flytende installasjoner	5		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	5	110 300	158 800
Sum varige driftsmidler	5, 8	5 044 631	4 411 667
Sum anleggsmidler		5 461 097	4 862 884
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3	430 368	430 368
Fordringer			
Kundefordringer			67 500
Andre kortsiktige fordringer		85 927	77 475
Sum fordringer		85 927	144 975
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			-364 528
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			-364 528
Sum omløpsmidler		516 295	210 814
SUM EIENDELER		5 977 392	5 073 698
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000



Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	208 491	331 700
Sum opptjent egenkapital		-208 491	-331 700
Sum egenkapital	7	-108 491	-231 700
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	5 725 019	5 234 223
Sum annen langsiktig gjeld		5 725 019	5 234 223
Sum langsiktig gjeld		5 725 019	5 234 223
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		265 556	
Leverandørgjeld		65 722	55 670
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		21 531	8 451
Annen kortsiktig gjeld		8 056	7 054
Sum kortsiktig gjeld		360 864	71 175
Sum gjeld		6 085 883	5 305 398
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 977 392	5 073 698
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



Organisasjonsnr: 965 912 991
BJØRLYKKE EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



 BankID Qualified Signing
Bjørlykke, Carina
2026-05-12

 BankID Qualified Signing
Bjørlykke, Terje
2026-05-12

 BankID Qualified Signing
Bjørlykke, Petter
2026-05-15



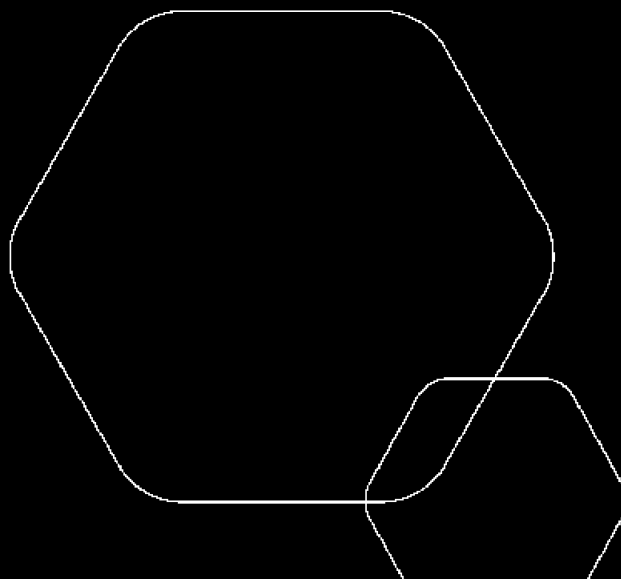
Årsregnskap 2025

Bjørlykke Eiendom AS

Resultat
Balanse
Noter til regnskapet

Utarbeidet av Enkelt Regnskap AS

Org.nr.: 965 912 991





RESULTATREGNSKAP

BJØRLYKKE EIENDOM AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Salgsinntekt		45 725	14 260
Annen driftsinntekt	2	900 000	894 000
Sum driftsinntekter		945 725	908 260
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	144 900	107 111
Annen driftskostnad		235 940	230 126
Sum driftskostnader		380 840	337 237
Driftsresultat		564 885	571 023
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	4 197
Annen finansinntekt		4 000	0
Annen rentekostnad		410 926	369 160
Resultat av finansposter		-406 926	-364 963
Resultat før skattekostnad		157 959	206 060
Skattekostnad på resultat	6	34 751	45 333
Resultat		123 208	160 727
Årsresultat	7	123 208	160 727
OVERFØRINGER			
Overføring udekket tap		123 208	160 727
Sum overføringer		123 208	160 727



BALANSE

BJØRLYKKE EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	6	416 466	451 217
Sum immaterielle eiendeler		416 466	451 217
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	4 934 331	4 252 867
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	110 300	158 800
Sum varige driftsmidler	5, 8	5 044 631	4 411 667
Sum anleggsmidler		5 461 097	4 862 884
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	3	430 368	430 368
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	67 500
Andre kortsiktige fordringer		85 927	77 475
Sum fordringer		85 927	144 975
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	-364 528
Sum omløpsmidler		516 295	210 814
Sum eiendeler		5 977 392	5 073 698



BALANSE

BJØRLYKKE EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	9	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	10	-208 491	-331 700
Sum opptjent egenkapital		-208 491	-331 700
Sum egenkapital	7	-108 491	-231 700
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	5 725 019	5 234 223
Sum annen langsiktig gjeld		5 725 019	5 234 223
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		265 556	0
Leverandørgjeld		65 722	55 670
Skyldig offentlige avgifter		21 531	8 451
Annen kortsiktig gjeld		8 056	7 054
Sum kortsiktig gjeld		360 864	71 175
Sum gjeld		6 085 883	5 305 398
Sum egenkapital og gjeld		5 977 392	5 073 698

Lillesand, 06.05.2026
Styret i Bjørlykke Eiendom AS

Petter Bjørlykke
styreleder/daglig leder

Terje Bjørlykke
styremedlem

Carina Bjørlykke
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 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.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

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 Virksomhetens art og lokalisering

Bjørlykke Eiendom AS er et selskap der virksomheten omfatter utleie av fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Lillesand kommune.

Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapets aksjonærer har eierinteresser i leietaker Bjørlykke Bygg & Båtopplag AS og ansees som nærstående. Kundefordringer på nærstående selskap utgjør kr 0 per 31.12.2025.

Note 3 Varer

Selskapet har hatt kostnader til reguleringsplaner/detaljplaner om utvikling av eiendomsområde på Såmundskjerr på Justøya. Disse kostnadene er aktivert som en vare og saldo per 31.12.2025 på kr 430 368.

Note 4 Lønnskostnader

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

Selskapet har fravalgt revisjon og har følgelig ingen kostnader knyttet til revisjon av selskapet.

Note 5 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	5 133 266	116 396	604 360	5 854 022
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	777 864			777 864
= Anskaffelseskost 31.12.25	5 911 130	116 396	604 360	6 631 885
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	976 799	65 496	544 960	1 587 255
= Bokført verdi 31.12.25	4 934 331	50 900	59 400	5 044 631
Årets ordinære avskrivninger	96 400	23 100	25 400	144 900
Økonomisk levetid	10-100 år	5 år	5-20 år	

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	34 751	45 333
Skattekostnad ordinært resultat	34 751	45 333

Skattepliktig inntekt:



Resultat før skatt	157 959	206 060
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-104 481	-132 487
Anvendelse av fremførbart underskudd	-53 478	-73 573
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalt skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	673 433	568 951	-104 481
Sum	673 433	568 951	-104 481
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 566 460	-2 619 938	-53 478
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 893 027	-2 050 986	-157 959
Utsatt skattefordel (22 %)	-416 466	-451 217	-34 751

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2025	100 000	0	0	0	-331 700	-231 700
Årets resultat					123 208	123 208
Pr 31.12.2025	100 000	0	0	0	-208 491	-108 491

Note 8 Gjeld til kredittinstitusjoner

	31.12.2025	31.12.2024
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-5 725 019	-5 234 223
Sum	-5 725 019	-5 234 223

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	4 963 431	3 145 267
Driftstilbehør	59 400	84 800
Kundefordringer	0	67 500
Sum	5 022 831	3 297 567

Selskapets kassekreditt har en trekkfasilitet på kr 500 000.

Av selskapets gjeld på 5 725 019 har kr 4 278 856 forfall mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.



Note 9 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I BJØRLYKKE EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

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

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

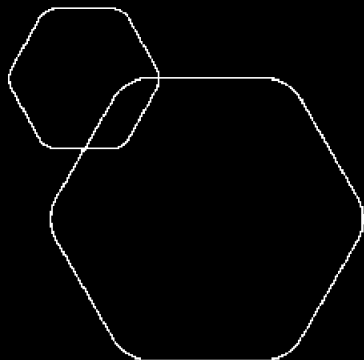
	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
BJØRLYKKE PETER	34	34,0	34,0
BJØRLYKKE CARINA	33	33,0	33,0
BJØRLYKKE TERJE	33	33,0	33,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0

Note 10 Fortsatt drift

Regnskapet er gjort opp under forutsetning av fortsatt drift til tross for at aksjekapitalen er tapt. Udekket tap per 31.12. er kr 208 491. Selskapets resultat for 2025 er positivt med kr 123 208.

Markedsverdi av verdiene i selskapet vurderes til fortsatt til å være vesentlig høyere enn bokført verdi.

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.

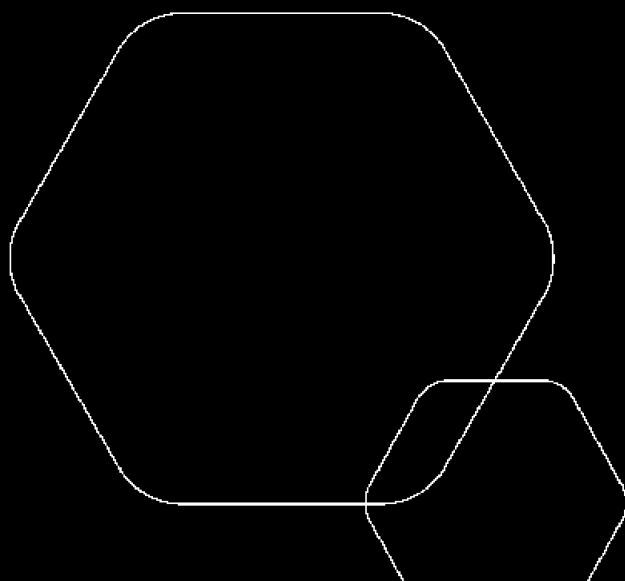


Årsregnskap 2025

Bjørlykke Eiendom AS

Resultat
Balanse
Noter til regnskapet

Utarbeidet av Enkelt Regnskap AS



Org.nr.: 965 912 991



RESULTATREGNSKAP

BJØRLYKKE EIENDOM AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Salgsinntekt		45 725	14 260
Annen driftsinntekt	2	900 000	894 000
Sum driftsinntekter		945 725	908 260
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	144 900	107 111
Annen driftskostnad		235 940	230 126
Sum driftskostnader		380 840	337 237
Driftsresultat		564 885	571 023
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	4 197
Annen finansinntekt		4 000	0
Annen rentekostnad		410 926	369 160
Resultat av finansposter		-406 926	-364 963
Resultat før skattekostnad		157 959	206 060
Skattekostnad på resultat	6	34 751	45 333
Resultat		123 208	160 727
Årsresultat	7	123 208	160 727
OVERFØRINGER			
Overføring udekket tap		123 208	160 727
Sum overføringer		123 208	160 727



BALANSE

BJØRLYKKE EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	6	416 466	451 217
Sum immaterielle eiendeler		416 466	451 217
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	4 934 331	4 252 867
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	110 300	158 800
Sum varige driftsmidler	5, 8	5 044 631	4 411 667
Sum anleggsmidler		5 461 097	4 862 884
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	3	430 368	430 368
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	67 500
Andre kortsiktige fordringer		85 927	77 475
Sum fordringer		85 927	144 975
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	-364 528
Sum omløpsmidler		516 295	210 814
Sum eiendeler		5 977 392	5 073 698



BALANSE

BJØRLYKKE EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	9	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	10	-208 491	-331 700
Sum opptjent egenkapital		-208 491	-331 700
Sum egenkapital	7	-108 491	-231 700
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	5 725 019	5 234 223
Sum annen langsiktig gjeld		5 725 019	5 234 223
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		265 556	0
Leverandørgjeld		65 722	55 670
Skyldig offentlige avgifter		21 531	8 451
Annen kortsiktig gjeld		8 056	7 054
Sum kortsiktig gjeld		360 864	71 175
Sum gjeld		6 085 883	5 305 398
Sum egenkapital og gjeld		5 977 392	5 073 698

Lillesand, 06.05.2026
Styret i Bjørlykke Eiendom AS

Petter Bjørlykke
styreleder/daglig leder

Terje Bjørlykke
styremedlem

Carina Bjørlykke
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 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.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

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 Virksomhetens art og lokalisering

Bjørlykke Eiendom AS er et selskap der virksomheten omfatter utleie av fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Lillesand kommune.

Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapets aksjonærer har eierinteresser i leietaker Bjørlykke Bygg & Båtopplag AS og ansees som nærstående. Kundefordringer på nærstående selskap utgjør kr 0 per 31.12.2025.

Note 3 Varer

Selskapet har hatt kostnader til reguleringsplaner/detaljplaner om utvikling av eiendomsområde på Såmundskjerr på Justøya. Disse kostnadene er aktivert som en vare og saldo per 31.12.2025 på kr 430 368.

Note 4 Lønnskostnader

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

Selskapet har fravalgt revisjon og har følgelig ingen kostnader knyttet til revisjon av selskapet.

Note 5 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	5 133 266	116 396	604 360	5 854 022
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	777 864			777 864
= Anskaffelseskost 31.12.25	5 911 130	116 396	604 360	6 631 885
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	976 799	65 496	544 960	1 587 255
= Bokført verdi 31.12.25	4 934 331	50 900	59 400	5 044 631
Årets ordinære avskrivninger	96 400	23 100	25 400	144 900
Økonomisk levetid	10-100 år	5 år	5-20 år	

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	34 751	45 333
Skattekostnad ordinært resultat	34 751	45 333

Skattepliktig inntekt:



Resultat før skatt	157 959	206 060
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-104 481	-132 487
Anvendelse av fremførbart underskudd	-53 478	-73 573
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalt skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	673 433	568 951	-104 481
Sum	673 433	568 951	-104 481
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 566 460	-2 619 938	-53 478
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 893 027	-2 050 986	-157 959
Utsatt skattefordel (22 %)	-416 466	-451 217	-34 751

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2025	100 000	0	0	0	-331 700	-231 700
Årets resultat					123 208	123 208
Pr 31.12.2025	100 000	0	0	0	-208 491	-108 491

Note 8 Gjeld til kredittinstitusjoner

	31.12.2025	31.12.2024
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-5 725 019	-5 234 223
Sum	-5 725 019	-5 234 223

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	4 963 431	3 145 267
Driftstilbehør	59 400	84 800
Kundefordringer	0	67 500
Sum	5 022 831	3 297 567

Selskapets kassekreditt har en trekkfasilitet på kr 500 000.

Av selskapets gjeld på 5 725 019 har kr 4 278 856 forfall mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.



Note 9 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I BJØRLYKKE EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

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

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
BJØRLYKKE PETTER	34	34,0	34,0
BJØRLYKKE CARINA	33	33,0	33,0
BJØRLYKKE TERJE	33	33,0	33,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0

Note 10 Fortsatt drift

Regnskapet er gjort opp under forutsetning av fortsatt drift til tross for at aksjekapitalen er tapt. Udekket tap per 31.12. er kr 208 491. Selskapets resultat for 2025 er positivt med kr 123 208.

Markedsverdi av verdiene i selskapet vurderes til fortsatt til å være vesentlig høyere enn bokført verdi.

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.