



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	995 203 669
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	TORSHOV HOLDING AS
Forretningsadresse:	Selma Ellefsens vei 6 0581 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### 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:	Martin Aune Hesle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	17.04.2026

### 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, 21.04.2026



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Gevinst salg av aksjer		0	196 850
Inntekt på investering i datterselskaper	1	1 328 794	9 970 262
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 328 794</b>	<b>10 167 112</b>
<b>Kostnader</b>			
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	750 000	0
Annen driftskostnad		1 596 193	2 453 374
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 346 193</b>	<b>2 453 374</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 017 399</b>	<b>7 713 738</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 470 302	2 745 705
Annen renteinntekt		3 678	13 581 603
Annen finansinntekt		900	5 867
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 474 880</b>	<b>16 333 175</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	5 769 896	2 429 039
Annen rentekostnad		17 190 257	18 160 444
Annen finanskostnad		11 947 320	2 508 652
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>34 907 473</b>	<b>23 098 135</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-32 432 593</b>	<b>-6 764 960</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-33 449 992</b>	<b>948 778</b>
Skattekostnad på resultat	5	0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>-33 449 992</b>	<b>948 778</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		7 050 000	0
Avsatt til annen egenkapital	6	0	948 778
Overført fra annen egenkapital	6	-40 499 992	0
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-33 449 992</b>	<b>948 778</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 7	11 500 000	12 250 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>11 500 000</b>	<b>12 250 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	1	98 995 756	150 129 076
Lån til foretak i samme konsern	8	48 520 215	45 254 083
Andre langsiktige fordringer	8	146 962 888	142 082 377
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>294 478 859</b>	<b>337 465 536</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>305 978 859</b>	<b>349 715 536</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	211 815	0
Andre kortsiktige fordringer		268 907	251 125
Konsernfordringer	8	1 328 719	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 809 441</b>	<b>251 125</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		605 376	2 097 343
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>605 376</b>	<b>2 097 343</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 414 817</b>	<b>2 348 468</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>308 393 676</b>	<b>352 064 004</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		34 141 557	74 641 549
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>34 141 557</b>	<b>74 641 549</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>34 241 557</b>	<b>74 741 549</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	186 824 856	217 860 075
Langsiktig konserngjeld	8	84 183 837	54 787 967
Øvrig langsiktig gjeld		41 031	50 106
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>271 049 724</b>	<b>272 698 148</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>271 049 724</b>	<b>272 698 148</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	800 837	2 842 423
Annen kortsiktig gjeld		2 301 558	1 781 883
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 102 395</b>	<b>4 624 306</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>274 152 119</b>	<b>277 322 454</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>308 393 676</b>	<b>352 064 003</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 385889

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 995 203 669  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TORSHOV HOLDING AS  
Forretningsadresse: Selma Ellefsens vei 6  
0581 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Martin Aune Hesle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2026

#### Grunnlag for avgivelse

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

*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, 20.04.2026



Organisasjonsnr: 995 203 669  
TORSHOV HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Gevinst salg av aksjer		0	196 850
Inntekt på investering i datterselskaper	1	1 328 794	9 970 262
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 328 794</b>	<b>10 167 112</b>
<b>Kostnader</b>			
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	750 000	0
Annen driftskostnad		1 596 193	2 453 374
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 346 193</b>	<b>2 453 374</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 017 399</b>	<b>7 713 738</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 470 302	2 745 705
Annen renteinntekt		3 678	13 581 603
Annen finansinntekt		900	5 867
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 474 880</b>	<b>16 333 175</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	5 769 896	2 429 039
Annen rentekostnad		17 190 257	18 160 444
Annen finanskostnad		11 947 320	2 508 652
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>34 907 473</b>	<b>23 098 135</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-32 432 593</b>	<b>-6 764 960</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-33 449 992</b>	<b>948 778</b>
Skattekostnad på resultat	5	0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>-33 449 992</b>	<b>948 778</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Tilleggsutbytte		7 050 000	0
Avsatt til annen egenkapital	6	0	948 778
Overført fra annen egenkapital	6	-40 499 992	0
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-33 449 992</b>	<b>948 778</b>



Organisasjonsnr: 995 203 669  
TORSHOV HOLDING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 7	11 500 000	12 250 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>11 500 000</b>	<b>12 250 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap 1		98 995 756	150 129 076
Lån til foretak i samme konsern	8	48 520 215	45 254 083
Andre langsiktige fordringer	8	146 962 888	142 082 377
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>294 478 859</b>	<b>337 465 536</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>305 978 859</b>	<b>349 715 536</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	211 815	0
Andre kortsiktige fordringer		268 907	251 125
Konsernfordringer	8	1 328 719	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 809 441</b>	<b>251 125</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		605 376	2 097 343
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>605 376</b>	<b>2 097 343</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 414 817</b>	<b>2 348 468</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>308 393 676</b>	<b>352 064 004</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		34 141 557	74 641 549
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>34 141 557</b>	<b>74 641 549</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>34 241 557</b>	<b>74 741 549</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	186 824 856	217 860 075
Langsiktig konserngjeld	8	84 183 837	54 787 967
Øvrig langsiktig gjeld		41 031	50 106
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>271 049 724</b>	<b>272 698 148</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>271 049 724</b>	<b>272 698 148</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	800 837	2 842 423
Annen kortsiktig gjeld		2 301 558	1 781 883
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 102 395</b>	<b>4 624 306</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>274 152 119</b>	<b>277 322 454</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>308 393 676</b>	<b>352 064 003</b>



Organisasjonsnr: 995 203 669  
TORSHOV HOLDING AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Utbytter og konsernbidrag fra datterselskap resultatføres samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Gevinster ved salg av aksjer presenteres som driftsinntekt, netto. 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. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Varige driftsmidler balanseføres til anskaffelseskost og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Investeringer i datterselskap balanseføres til historisk kost. 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. Selskapet er konsernspiss i konsernet Torshov Holding AS med forretningsadresse Selma Ellefsens vei 6, 0581 Oslo.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

3

**Antall årsverk i regnskapsåret**  
0.00

**Note**

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**



<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	

#### Mer om årsverk og lønn

Torshov Holding AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ingen ansatte. Antall årsverk er 0.

#### Note

4

#### Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	12250000.00	
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	12250000.00	
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	750000.00	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	11500000.00	
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	0.00	

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Tomter avskrives ikke regnskapsmessig.

#### Note



1

**Konsern, tilknyttet selskap m.v.**

**Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden**

**Konsernregnskap**

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

**Morselskapet sitt navn**

**Forretningskontor for morselskapet**

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

**Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld**

**Fordringer**

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	49848934.00	45254083.00

**Annen langsiktig gjeld**

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	84183837.00	54787967.00

**Kortsiktig gjeld**

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	725.00

**Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern**

**Mer om tilknyttet selskap/datterselskap**

Konsernmellomværende renteberegnes løpende med en markedsrente. Det er ikke avtalt forfallstidspunkt på langsiktig konsernmellomværende. Langsiktig fordring mot nærstående konsern renteberegnes løpende med en markedsrente. Det er ikke avtalt forfall for utlånene til nærstående konsern.

**Note**

8

**Fordringer**

**Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt**

195483103.00

**Mer om 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**



7 og 8

**Gjeld**

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

**Mer om gjeld**

Gjeld til kredittinstitusjoner utgjør 186 824 856 i 2024 og 217 860 075 i 2023. Ingen del av foretakets langsiktige gjeld til kredittinstitusjon forfaller senere enn 5 år etter balansedatoen. Som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjon har datterselskaper pantsatt eiendeler. Eiendommene i datterselskapene Calmeyersgate 9 Holding AS, Calmeyersgate 11 Holding AS, Calmeyersgate 9 Næring 2 AS, JBG 13 AS, Vevelstadveien 109 AS, Dronningensgate 22 AS og Motzfeldtsgate 1 AS er pantsatt som sikkerhet for lånene i selskapet. Samlede pantstillelser er registrert på tilsammen MNOK 211. Selskapet har også pantsatt egne tomter som sikkerhet for lån, med samlede pantheftelser på MNOK 30. Balanseført verdi av pantsatte tomter og bygninger er 11 500 000.

**Note**

2

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**

Torshov Holding AS har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.



# Årsregnskap 2024 Torshov Holding AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 995 203 669



## Resultatregnskap Torshov Holding AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTE	2024	2023
Gevinst salg av aksjer		0	196 850
Inntekt på investering i datterselskaper	1	1 328 794	9 970 262
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 328 794</b>	<b>10 167 112</b>
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	750 000	0
Annen driftskostnad		1 596 193	2 453 374
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 346 193</b>	<b>2 453 374</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 017 399</b>	<b>7 713 738</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 470 302	2 745 705
Annen renteinntekt		3 678	13 581 603
Annen finansinntekt		900	5 867
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 769 896	2 429 039
Annen rentekostnad		17 190 257	18 160 444
Annen finanskostnad		11 947 320	2 508 652
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-32 432 593</b>	<b>-6 764 960</b>
Resultat før skattekostnad		-33 449 992	948 779
<b>Resultat</b>		<b>-33 449 992</b>	<b>948 779</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>5, 6</b>	<b>-33 449 992</b>	<b>948 779</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Tilleggsutbytte		7 050 000	0
Avsatt til annen egenkapital		0	948 779
Overført fra annen egenkapital		40 499 992	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-33 449 992</b>	<b>948 779</b>



## Balanse Torshov Holding AS

EIENDELER	NOTE	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 7	11 500 000	12 250 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>11 500 000</b>	<b>12 250 000</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	1	98 995 756	150 129 076
Lån til foretak i samme konsern	8	48 520 215	45 254 083
Andre langsiktige fordringer	8	146 962 888	142 082 377
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>294 478 859</b>	<b>337 465 535</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>305 978 859</b>	<b>349 715 535</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer	8	211 815	0
Andre kortsiktige fordringer		268 907	251 125
Konsernfordringer	8	1 328 719	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 809 441</b>	<b>251 125</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		605 376	2 097 343
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 414 817</b>	<b>2 348 469</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>308 393 676</b>	<b>352 064 004</b>



## Balanse Torshov Holding AS

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2024	2023
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital		100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		34 141 557	74 641 549
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>34 141 557</b>	<b>74 641 549</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>34 241 557</b>	<b>74 741 549</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	186 824 856	217 860 075
Langsiktig konserngjeld	8	84 183 837	54 787 967
Øvrig langsiktig gjeld		41 031	50 106
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>271 049 724</b>	<b>272 698 148</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld	8	800 837	2 842 423
Annen kortsiktig gjeld		2 301 558	1 781 883
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 102 394</b>	<b>4 624 307</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>274 152 118</b>	<b>277 322 455</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>308 393 676</b>	<b>352 064 004</b>

Oslo, 17.04.2026  
Styret i Torshov Holding AS

\_\_\_\_\_  
Martin Aune Hesle  
styreleder



## Noter Torshov Holding AS

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak.

#### DRIFTSINNTEKTER

Utbytter og konsernbidrag fra datterselskap resultatføres samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Gevinster ved salg av aksjer presenteres som driftsinntekt, netto.

#### 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 BALANSEPOSTER

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres til anskaffelseskost og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

#### AKSJER I DATTERSELSKAP

Investeringer i datterselskap balanseføres til historisk kost.

#### 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.

#### KONSERNFORHOLD

Selskapet er konsernspiss i konsernet Torshov Holding AS med forretningsadresse Selma Ellefsens vei 6,0581 OSLO.



## Noter Torshov Holding AS

### Note 1 Investeringer i datterselskaper

	EGENKAPITAL SISTE ÅR (100%)	ÅRSRESULTAT (100%)	BALANSEFØRT VERDI
<b>DATTERSELKAP</b>			
Oslo Eiendomsbestyrelse AS	- 4 163 971	- 3 209 787	110 000
Calmeyersgate 9 Holding AS	6 958 142	- 16 551 442	12 780 709
Calmeyersgate 9 Næring 2 AS	304 735	324 808	0
Calmeyersgate 11 Holding AS	34 743 768	-2 641 547	14 000 423
Vevelstadveien 109 AS	- 746 989	- 848 830	127 388
Stangesjø Hytteutvikling AS	- 820 910	- 435 329	10 000
JBG 13 AS	- 1 927 626	- 488 373	1 919 518
Dronningensgate 22	- 4 402 726	- 1 291 891	4 115 093
Motzfeldtgate 1 AS	7 797 909	466 075	65 932 625
<b>Sum</b>	<b>37 742 332</b>	<b>-24 676 316</b>	<b>98 995 756</b>

Alle datterselskaper har forretningskontor i Oslo og eies 100% av Torshov Holding AS. Aksjene er bokført til kostpris.

### Note 2 Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Torshov Holding AS har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

### Note 3 Lønnskostnader

Torshov Holding AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ingen ansatte. Antall årsverk er 0.

### Note 4 Varige driftsmidler

	TOMTER	SUM
Anskaffelseskost 01.01.2024	12 250 000	12 250 000
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>12 250 000</b>	<b>12 250 000</b>
Akkumulerte avskrivninger	0	0
Nedskrivninger	750 000	750 000
<b>Bokført verdi per 31.12.2024</b>	<b>11 500 000</b>	<b>11 500 000</b>
Årets avskrivninger	0	0

Tomter avskrives ikke regnskapsmessig.



## Noter Torshov Holding AS

### Note 5 Skatt

<b>ÅRETS SKATTEKOSTNAD</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-33 449 992	948 779
Permanente forskjeller	11 947 320	3 546 934
Endring i midlertidige forskjeller	750 000	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-4 495 713
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-20 752 672</b>	<b>0</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Skatteeffekt ved avgitt konsernbidrag	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-292 318	-2 193 458
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	292 318	2 193 458
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>ENDRING</b>
Varige driftsmidler	-750 000	0	750 000
<b>Sum</b>	<b>-750 000</b>	<b>0</b>	<b>750 000</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-31 235 062	-10 482 390	20 752 672
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	31 985 062	10 482 390	-21 502 672
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Selskapet benytter seg av valgdgangen for små foretak og balansefører ikke utsatt skattefordel.

### Note 6 Egenkapital

	<b>AKSJEKAPITAL</b>	<b>ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>SUM EGENKAPITAL</b>
Egenkapital 01.01.2024	100 000	74 641 549	74 741 549
Årets resultat	0	-33 449 992	-33 449 992
Tilleggsutbytte		-7 050 000	-7 050 000
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>100 000</b>	<b>34 141 557</b>	<b>34 241 557</b>



## Noter Torshov Holding AS

### Note 7 Pantsikret gjeld og sikkerhetsstillelser m.v.

<b>GJELD SOM ER SIKRET VED PANT O.L</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	186 824 856	217 860 075
<b>Sum</b>	<b>186 824 856</b>	<b>217 860 075</b>

Ingen del av foretakets langsiktige gjeld til kredittinstitusjon forfaller senere enn 5 år etter balansedatoen.

Som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjon har datterselskaper pantsatt eiendeler. Eiendommene i datterselskapene, Calmeyersgate 9 Holding AS, Calmeyersgate 11 Holding AS, Calmeyersgate 9 Næring 2 AS, JBG 13 AS, Vevelstadveien 109 AS, Dronningensgate 22 AS, Motzfeldtsgate 1 AS er pantsatt som sikkerhet for lånene i selskapet. Samlede pantstillelser er registrert på tilsammen MNOK 211.

Selskapet har også pantsatt egne tomter som sikkerhet for lån, med samlede pantheftelser på MNOK 30. Selskapet Darresgate 1 AS står som hjemmelshaver på den ene tomten med bokført verdi MNOK 10, imens selskapets aksjonær Martin Hesle er hjemmelshaver for tomt med bokført verdi MNOK 2,25. På begge eiendommene som er pantsatt er Torshov Holding AS tinglyst rettighetshaver.

<b>BALANSEFØRT VERDI AV PANTSTILTE EIENDELER</b>		
Tomter, bygninger	11 500 000	12 250 000
<b>Sum</b>	<b>11 500 000</b>	<b>12 250 000</b>

### Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	<b>KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Foretak i samme konsern	0	0	48 520 215	35 283 821
Konsernbidrag	1 328 719	9 970 262	0	0
Nærstående selskap	0	0	146 962 888	142 082 377
<b>Sum</b>	<b>1 328 719</b>	<b>9 970 262</b>	<b>195 483 103</b>	<b>177 366 197</b>

  

	<b>LEVERANDØRGJELD / KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>LANGSIKTIG GJELD</b>	
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Foretak i samme konsern	0	725	84 183 837	54 787 967
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>725</b>	<b>84 183 837</b>	<b>54 787 967</b>

Konsernmellomværende renteberegnes løpende med en markedsrente. Det er ikke avtalt forfallstidspunkt på langsiktig konsernmellomværende.

Langsiktig fordring mot nærstående konsern renteberegnes løpende med en markedsrente. Det er ikke avtalt forfall for utlånene til nærstående konsern.



## Elektronisk signatur

*Signert av*

**Hesle, Martin Aune**

*(Identitet bekreftet med BankID (NO))*



*Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

17.04.2026 13:33:49

*Signaturmetode*

BankID (NO)



Til generalforsamlingen i Torshov Holding AS

## Uavhengig revisors beretning

### *Konklusjon med forbehold*

Vi har revidert årsregnskapet for Torshov Holding AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet, med unntak av virkningene av forholdet som er omtalt i avsnittet *Grunnlag for konklusjonen med forbehold*, gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet, med unntak av virkningene av forholdet som er omtalt i avsnittet *Grunnlag for konklusjonen med forbehold*, et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Grunnlag for konklusjonen med forbehold*

Selskapet har nærstående- og konserninterne lån og fordringer regnskapsført til kr 195 483 103. Ut fra dokumentasjon fremlagt av selskapets ledelse har vi ikke vært i stand til å konkludere på virkelig verdi av lånene og fordringene. Vi har følgelig ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt det kunne vært behov for å regnskapsføre en avsetning for tap.

Selskapet har bokført investeringer i datterselskaper med kr 98 995 756. Ut fra dokumentasjon fremlagt av selskapets ledelse har vi ikke vært i stand til å konkludere på virkelig verdi av investeringer. Vi har følgelig ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt det kunne vært behov for å regnskapsføre en nedskrivning.

Selskapet har i 2024 gått med underskudd og likviditeten er svak. Selskapet har i løpet av 2025 og 2026 ikke klart å snu den negative utviklingen. Videre vil en eventuell nedskrivning av nærstående- og konserninterne lån og fordringer, og investeringer i datterselskaper ville medført en tilsvarende reduksjon i resultat og egenkapital. Denne situasjonen indikerer at det foreligger vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift, og selskapet vil derfor muligens ikke kunne realisere sine eiendeler og møte sine forpliktelser gjennom den ordinære virksomheten. Årsregnskapet gir ikke fullstendige opplysninger om denne situasjonen.

Selskapet har regnskapsført en langsiktig fordring mot nærstående selskap på kr 146 962 888 hvor det ikke er beregnet og belastet renter. Etter vår mening burde det vært beregnet og regnskapsført renteinntekter på minimum kr 10 287 402. Dersom renteinntekter hadde blitt regnskapsført, ville regnskapsført verdi av langsiktige fordringer økt med minimum kr 10 287 402 og egenkapitalen ville økt med tilsvarende, før eventuelle nedskrivninger.

#### IHS Revisjon AS

Lysaker Torg 2, 1366 Lysaker  
Telefon 67 150 600

E-post: [post@ihsrevisjon.no](mailto:post@ihsrevisjon.no)  
Web: [www.ihsrevisjon.no](http://www.ihsrevisjon.no)

Org. nr. 920 206 611 MVA



Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon med forbehold.

#### *Andre forhold*

Det må antas at egenkapitalen er lavere enn forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten i selskapet. Styret har ikke oppfylt sin handleplikt etter aksjeloven § 3–5.

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Lysaker, 17. april 2026

**IHS Revisjon AS**

Mats Fredriksen

*Statsautorisert revisor*

(elektronisk signert)

**IHS Revisjon AS**

Lysaker Torg 2, 1366 Lysaker  
Telefon 67 150 600

E-post: [post@ihsrevisjon.no](mailto:post@ihsrevisjon.no)  
Web: [www.ihsrevisjon.no](http://www.ihsrevisjon.no)

Org. nr. 920 206 611 MVA



## Elektronisk signatur

*Signert av*

**Fredriksen, Mats Andre**

*(Identitet bekreftet med BankID (NO))*



*Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

17.04.2026 16:02:21

*Signaturmetode*

BankID (NO)