



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 934 400 801  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VESTERÅSVEIEN 1 AS  
Forretningsadresse: Bryggegata 6  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.10.2024 - 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: Fredrik Kolsrud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2026

### 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
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	30 847 644	
<b>Sum inntekter</b>		<b>30 847 644</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	26 806 605	
<b>Sum kostnader</b>		<b>26 806 605</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 041 039</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 982	
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	118	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 100</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	611 628	
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3		
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>611 628</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-609 528</b>	
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 431 511</b>	
Skattekostnad på resultat	5	754 933	
<b>Årsresultat</b>		<b>2 676 578</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 676 578</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>2 676 578</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	6	2 676 578	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 676 578</b>	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Sum anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	2	65 672 329	
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	4	12 607	
Sum fordringer		12 607	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		397 414	30 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		397 414	30 000
<b>Sum omløpsmidler</b>			
		66 082 350	30 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 082 350</b>	<b>30 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	8 736	
Sum opptjent egenkapital		8 736	



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>38 736</b>	<b>30 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	754 933	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>754 933</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	42 730 367	
Langsiktig konserngjeld	8		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>42 730 367</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>43 485 300</b>	
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 997 969	
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	4	15 524 160	
Annen kortsiktig gjeld		1 036 185	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 558 314</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>66 043 614</b>	
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66 082 350</b>	<b>30 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 397528

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 934 400 801  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: VESTERÅSVEIEN 1 AS  
Forretningsadresse: Bryggegata 6  
0250 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.10.2024 - 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: Fredrik Kolsrud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2026

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: 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



Organisasjonsnr: 934 400 801  
VESTERÅSVEIEN 1 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	30 847 644	
<b>Sum inntekter</b>		<b>30 847 644</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	26 806 605	
<b>Sum kostnader</b>		<b>26 806 605</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 041 039</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 982	
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	118	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 100</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	611 628	
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3		
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>611 628</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-609 528</b>	
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 431 511</b>	
Skattekostnad på resultat	5	754 933	
<b>Årsresultat</b>		<b>2 676 578</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 676 578</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>2 676 578</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	6	2 676 578	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 676 578</b>	



Organisasjonsnr: 934 400 801  
VETERÅSVEIEN 1 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Sum anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	2	65 672 329	
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	4	12 607	
Sum fordringer		12 607	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		397 414	30 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		397 414	30 000
<b>Sum omløpsmidler</b>			
<b>SUM EIENDELER</b>			
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	8 736	
Sum opptjent egenkapital		8 736	
<b>Sum egenkapital</b>			
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	754 933	
Sum avsetninger for forpliktelser		754 933	
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8		



Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	42 730 367	
Langsiktig konserngjeld	8		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>42 730 367</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>43 485 300</b>	
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 997 969	
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	4	15 524 160	
Annen kortsiktig gjeld		1 036 185	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 558 314</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>66 043 614</b>	
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66 082 350</b>	<b>30 000</b>



Organisasjonsnr: 934 400 801  
VETERÅSVEIEN 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsregnskap 2025

## Vesteråsveien 1 AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 934 400 801



## RESULTATREGNSKAP

### VESTERÅSVEIEN 1 AS

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt	1	30 847 644	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>30 847 644</b>	<b>0</b>
Varekostnad	2	26 806 605	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>26 806 605</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 041 039</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 982	0
Annen finansinntekt	3	118	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	611 628	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-609 528</b>	<b>0</b>
Resultat før skattekostnad		3 431 511	0
Skattekostnad på resultat	5	754 933	0
<b>Årsresultat</b>		<b>2 676 578</b>	<b>0</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital	6	2 676 578	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>2 676 578</b>	<b>0</b>



## BALANSE

### VESTERÅSVEIEN 1 AS

EIENDELER	Note	2025	2024
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	2	65 672 329	0
<b>FORDRINGER</b>			
Konsernfordringer	4	12 607	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>12 607</b>	<b>0</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		397 414	30 000
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>66 082 350</b>	<b>30 000</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>66 082 350</b>	<b>30 000</b>



### BALANSE

#### VESTERÅSVEIEN 1 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	6, 7	30 000	30 000
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>30 000</strong>	<strong>30 000</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital	6	8 736	0
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>8 736</strong>	<strong>0</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>38 736</strong>	<strong>30 000</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</strong>			
Utsatt skatt	5	754 933	0
<strong>Sum avsetning for forpliktelser</strong>		<strong>754 933</strong>	<strong>0</strong>
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	42 730 367	0
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>42 730 367</strong>	<strong>0</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		5 997 969	0
Konserngjeld	4	15 524 160	0
Annen kortsiktig gjeld		1 036 185	0
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>22 558 314</strong>	<strong>0</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>66 043 614</strong>	<strong>0</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>66 082 350</strong>	<strong>30 000</strong>

Oslo, 18.03.2026  
Styret i Vesteråsveien 1 AS

\_\_\_\_\_  
Magnus Viermyr  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Mikkel Viermyr  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

## VALUTA

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

## DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Underveis i prosjektets levetid vil det beregnes inntekter etter løpende avregnings metode basert på ferdigstilleelsesgrad og salgsgrad.

## 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 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

Varelageret og varekostnader bokføres i tråd med løpende avregnings metode..

### Note 1 Salgsinntekter

	2025	2024
<b>Pr. Virksomhetsområde</b>		
Løpende avregning prosjektinntekter	30 847 644	0
<b>Sum</b>	<b>30 847 644</b>	<b>0</b>
<b>Geografisk fordeling</b>		
Norge	30 847 644	0
<b>Sum</b>	<b>30 847 644</b>	<b>0</b>

Inntekter er basert på løpende avregnings metode målt i medgått kostnad og salgsgrad.

### Note 2 Varer

	2025	2024
<b>Varelager</b>		
Varelager - opptjent inntekt	30 847 644	0
Varelager - påløpt kostnad	39 704 685	0
<b>Sum varelager</b>	<b>70 552 329</b>	<b>0</b>
<b>Varekostnad</b>		
Varekostnad - utvikling	26 806 605	0
<b>Sum varekostnad</b>	<b>26 806 605</b>	<b>0</b>



Opptjente, inntektsført margin og påløpte prosjektkostnader er balanseført. Varelagerets opptjente inntekter er beregnet etter løpende avregnings metode. Forskudd fra kunder er fratrukket lagerverdien.

## Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

	2025	2024
<b>Finansinntekter</b>		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1 982	0
Annen renteinntekt	118	0
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>2 100</b>	<b>0</b>
<b>Finanskostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	611 628	0
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>611 628</b>	<b>0</b>

Rentekostnader til foretak i samme konsern er renteberegnet iht. underliggende aksjonæravtale.

## Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	12 607	0
<b>Sum</b>	<b>12 607</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	15 524 160	0
Leverandørgjeld innen konsern	259 940	0
Annen kortsiktig gjeld konsern		0
<b>Sum</b>	<b>15 784 100</b>	<b>0</b>

Lån mellom samme konsern svarer til arbeidskapital fra konserninterne selskap. Det er benyttet en rentesats iht. interne avtaler. Rentekostnad på konserninterne lån utgjør kr. 611 628 og renteinntekter tilsvarer kr. 1 982

## Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	754 933	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>754 933</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	3 431 511	0
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-5 182 249	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 750 738</b>	<b>0</b>
Betalbar 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
Varebeholdning	5 182 249	0	-5 182 249
<b>Sum</b>	<b>5 182 249</b>	<b>0</b>	<b>-5 182 249</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 750 738	0	1 750 738
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>3 431 511</b>	<b>0</b>	<b>-3 431 511</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>754 933</b>	<b>0</b>	<b>-754 933</b>

## Note 6 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum
Pr. 01.01.2025	30 000	0	30 000
Årets overskudd		2 676 578	2 676 578
Avgitt konsernbidrag		-2 667 842	-2 667 842
<b>Pr. 31.12.2025</b>	<b>30 000</b>	<b>8 736</b>	<b>38 736</b>

Avgitt konsernbidrag er ytt til morselskap Atlas Eiendom AS.

## Note 7 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I VESTERÅSVEIEN 1 AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 000	10,0	30 000
<b>Sum</b>	<b>3 000</b>		<b>30 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Atlas Eiendom AS	3 000	100,0	100,0

## Note 8 Langsiktig gjeld

### Gjeld som forfaller færre enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2025	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	42 730 367	0
<b>Sum</b>	<b>42 730 367</b>	<b>0</b>

Gjeld til kredittinstitusjoner svarer til finansiering av tomt hos Pareto Bank ASA.

### Pant og sikkerhetsstillelser



1. prioritets pant etter tinglyste servitutter pålydende NOK 245.000.000,- i eiendom med gnr. 28 bnr. 368 og gnr. 28, bnr. 240 i Oslo kommune

## **Note 9 Fortsatt drift**

Resultatet for 2025 viser et overskudd på kr. 2 676 578 etter skatt. Selskapet hadde første driftsår i 2025 og har opplevd god fremdrift på salg og fremdrift på prosjektgjennomføringen. Basert på dette vurderer styret at det ikke foreligger vesentlig risiko for fortsatt drift.