



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 826 561 262
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LØNNEBAKKE 10 AS
Forretningsadresse: Trommedalsvegen 273
3735 SKIEN

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: Petter Solli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2026

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, 23.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			1 706 349
Sum inntekter			1 706 349
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		615 841
Annen driftskostnad		300 930	500 712
Sum kostnader		300 930	1 116 553
Driftsresultat		-300 930	589 796
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		318 539	
Annen finansinntekt		12 799	4 016
Sum finansinntekter		331 338	4 016
Annen rentekostnad		35	3 072 465
Sum finanskostnader		35	3 072 465
Netto finans		331 303	-3 068 449
Resultat før skattekostnad		30 373	-2 478 653
Skattekostnad på resultat	4		
Årsresultat	5	30 373	-2 478 653
Årsresultat etter minoritetsinteresser		30 373	-2 478 653
Totalresultat		30 373	-2 478 653
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			-607 930
Avsatt til annen egenkapital		30 373	-1 870 723
Sum overføringer og disponeringer		30 373	-2 478 653



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	180 352 404	10 770 546
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler	3, 6	180 352 404	10 770 546
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		1 000 009	7 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 000 009	7 000 000
Sum anleggsmidler		181 352 413	17 770 546
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		35 603	
Andre kortsiktige fordringer		7 581 096	1 138 788
Sum fordringer		7 616 699	1 138 788
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 500 262	1
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 500 262	1
Sum omløpsmidler		16 116 962	1 138 789
SUM EIENDELER		197 469 375	18 909 335

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	39 370 500	437 450
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs		16 089 080	536 164
Sum innskutt egenkapital		55 459 580	973 614
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		30 373	
Udekket tap		607 930	607 930
Sum opptjent egenkapital		-577 558	-607 930
Sum egenkapital	5	54 882 023	365 684
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		119 270 638	16 785 000
Øvrig langsiktig gjeld		617 989	1 758 652
Sum annen langsiktig gjeld		119 888 627	18 543 652
Sum langsiktig gjeld		119 888 627	18 543 652
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 991 001	
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld		707 724	
Sum kortsiktig gjeld		22 698 725	
Sum gjeld		142 587 352	18 543 652
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		197 469 375	18 909 335
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 354889

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 826 561 262
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: LØNNEBAKKE 10 AS
Forretningsadresse: Trommedalsvegen 273
3735 SKIEN

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: Petter Solli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2026

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, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 826 561 262
LØNNEBAKKE 10 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			1 706 349
Sum inntekter			1 706 349
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		615 841
Annen driftskostnad		300 930	500 712
Sum kostnader		300 930	1 116 553
Driftsresultat		-300 930	589 796
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		318 539	
Annen finansinntekt		12 799	4 016
Sum finansinntekter		331 338	4 016
Annen rentekostnad		35	3 072 465
Sum finanskostnader		35	3 072 465
Netto finans		331 303	-3 068 449
Resultat før skattekostnad		30 373	-2 478 653
Skattekostnad på resultat	4		
Årsresultat	5	30 373	-2 478 653
Årsresultat etter minoritetsinteresser		30 373	-2 478 653
Totalresultat		30 373	-2 478 653
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			-607 930
Avsatt til annen egenkapital		30 373	-1 870 723
Sum overføringer og disponeringer		30 373	-2 478 653



Organisasjonsnr: 826 561 262
LØNNEBAKKE 10 AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2025 2024

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 3 180 352 404 10 770 546

Maskiner og anlegg 3

Skip og flytende 3

installasjoner 3

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 3

Sum varige driftsmidler 3, 6 180 352 404 10 770 546

Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige 1 000 009 7 000 000

fordringer Sum finansielle

anleggsmidler 1 000 009 7 000 000

Sum anleggsmidler 181 352 413 17 770 546

Sum anleggsmidler

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 35 603

Andre kortsiktige 7 581 096 1 138 788

fordringer Sum fordringer 7 616 699 1 138 788

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 8 500 262 1

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende 8 500 262 1

Sum omløpsmidler 16 116 962 1 138 789

SUM EIENDELER 197 469 375 18 909 335

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Aksjekapital	7	39 370 500	437 450
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs		16 089 080	536 164
Sum innskutt egenkapital		55 459 580	973 614
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		30 373	
Udekket tap		607 930	607 930
Sum opptjent egenkapital		-577 558	-607 930
Sum egenkapital	5	54 882 023	365 684
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		119 270 638	16 785 000
Øvrig langsiktig gjeld		617 989	1 758 652
Sum annen langsiktig gjeld		119 888 627	18 543 652
Sum langsiktig gjeld		119 888 627	18 543 652
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 991 001	
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld		707 724	
Sum kortsiktig gjeld		22 698 725	
Sum gjeld		142 587 352	18 543 652
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		197 469 375	18 909 335
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Organisasjonsnr: 826 561 262
LØNNEBAKKE 10 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



 BankID Signing
Sølli, Petter
2026-03-20

 BankID Signing
Karl Øyvind Øverås
2026-03-20

 BankID Signing
Anders Ytterbø
2026-03-23

 BankID Signing
Karl David Kristiansen
2026-03-24

 BankID Signing
Erik Lønnebakke
2026-03-24

Årsregnskap 2025

Lønnebakke 10 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 826 561 262



RESULTATREGNSKAP

LØNNEBAKKE 10 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		0	1 706 349
Sum driftsinntekter		0	1 706 349
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	0	615 841
Annen driftskostnad		300 930	500 712
Sum driftskostnader		300 930	1 116 553
Driftsresultat		-300 930	589 796
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		318 539	0
Annen finansinntekt		12 799	4 016
Annen rentekostnad		35	3 072 465
Resultat av finansposter		331 303	-3 068 449
Resultat før skattekostnad		30 373	-2 478 653
Årsresultat	5	30 373	-2 478 653
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		30 373	-1 870 723
Overført til udekket tap		0	607 930
Sum overføringer		30 373	-2 478 653



BALANSE

LØNNEBAKKE 10 AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	180 352 404	10 770 546
Sum varige driftsmidler	3, 6	180 352 404	10 770 546
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer		1 000 009	7 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		1 000 009	7 000 000
Sum anleggsmidler		181 352 413	17 770 546
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		35 603	0
Andre kortsiktige fordringer		7 581 096	1 138 788
Sum fordringer		7 616 699	1 138 788
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 500 262	1
Sum omløpsmidler		16 116 962	1 138 789
Sum eiendeler		197 469 375	18 909 335



BALANSE

LØNNEBAKKE 10 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7	39 370 500	437 450
Overkurs		16 089 080	536 164
Sum innskutt egenkapital		55 459 580	973 614
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		30 373	0
Udekket tap		-607 930	-607 930
Sum opptjent egenkapital		-577 558	-607 930
Sum egenkapital	5	54 882 023	365 684
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		119 270 638	16 785 000
Øvrig langsiktig gjeld		617 989	1 758 652
Sum annen langsiktig gjeld		119 888 627	18 543 652
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		21 991 001	0
Konserngjeld		707 724	0
Sum kortsiktig gjeld		22 698 725	0
Sum gjeld		142 587 352	18 543 652
Sum egenkapital og gjeld		197 469 375	18 909 335

20.03.2026
Styret i Lønnebakke 10 AS

Petter Solli
styreleder

Karl Øyvind Øverås
styremedlem

Karl David Kristiansen
styremedlem

Anders Ytterbø
styremedlem

Erik Lønnebakke
styremedlem



Regnskapsprinsipper

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

Foretakets virksomhet består av oppføring og utleie av næringseiendom. Virksomheten holder til i SKIEN.

VALUTA

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

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 Virksomhetens art og lokalisering

Lønnebakke 10 AS er et selskap der virksomheten omfatter Utvikling og salg av byggeprosjekter. Selskapet er lokalisert i Skien kommune.

Note 2 Lønnskostnader

Lønnebakke 10 AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	10 770 546	10 770 546
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	169 581 858	169 581 858
= Anskaffelseskost 31.12.25	180 352 404	180 352 404
= Bokført verdi 31.12.25	180 352 404	180 352 404

Aktiverte bygg under utførelse. Byggene ferdigstilles av avskrives fra 2026.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	30 373	-2 478 653
Permanente forskjeller	35	0
Endring i midlertidige forskjeller	-3 790 512	0
Skattepliktig inntekt	-3 760 104	-2 478 653
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
Varige driftsmidler	3 790 511	0	-3 790 512
Sum	3 790 511	0	-3 790 512
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 685 955	-3 925 851	3 760 104
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	3 895 444	3 925 851	30 408
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

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



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	437 450	536 164	0	-607 930	365 684
Årets resultat				30 373	30 373
Kapitalforhøyelse	38 933 050	15 552 916		0	54 485 966
Pr 31.12.2025	39 370 500	16 089 080	0	-577 558	54 882 023

Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2025	31.12.2024
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	119 270 638	16 785 000
Sum	119 270 638	16 785 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	180 352 404	10 770 546
Sum	180 352 404	10 770 546

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Lønnebakke 10 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	43 745	900,0	39 370 500
Sum	43 745		39 370 500

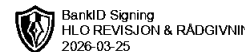
Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
2r Eiendom AS	26 247	60,0	60,0
Tor Eiendom AS	6 562	15,0	15,0
Th-Lønnebakke AS	5 687	13,0	13,0
Thor L Holding AS	3 062	7,0	7,0
Kdk Holding AS	2 187	5,0	5,0
Totalt antall aksjer	43 745	100,0	100,0



revisjon & rådgivning



Til årsmøtet i Lønnebakke 10

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lønnebakke 10 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 30 373. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.



revisjon & rådgivning

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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet for Lønnebakke 10.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sandefjord, 25.03.2026
HLO revisjon & rådgivning AS

Ivar Langemyhr
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)