



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 835 096 882  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LYSEJORDET UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Bryggegata 6  
0250 OSLO

### 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: 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	13 830 743	
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 830 743</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	12 244 142	
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 244 142</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 586 601</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		8 453	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 453</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	71 036	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>71 036</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-62 583</b>	
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 524 018</b>	
Skattekostnad på resultat	4	335 284	
<b>Årsresultat</b>		<b>1 188 734</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 188 734</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>1 188 734</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	6	1 188 734	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 188 734</b>	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	2	37 112 015	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 922	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 922	
<b>Sum omløpsmidler</b>			
		37 115 937	
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 115 937</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	30 000	
Sum innskutt egenkapital		30 000	
<b>Annen egenkapital</b>			
Sum egenkapital	6	30 000	
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	27 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		27 000 000	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>27 000 000</b>	
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		624 617	
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	5	4 231 080	
Annen kortsiktig gjeld		5 230 240	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 085 937</b>	
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 085 937</b>	
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 115 937</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 397577

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 835 096 882  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LYSEJORDET UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Bryggegata 6  
0250 OSLO

#### 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: 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: 835 096 882  
LYSEJORDET UTVIKLING 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	13 830 743	
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 830 743</b>	
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	12 244 142	
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 244 142</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 586 601</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		8 453	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 453</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	71 036	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>71 036</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-62 583</b>	
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 524 018</b>	
Skattekostnad på resultat	4	335 284	
<b>Årsresultat</b>		<b>1 188 734</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 188 734</b>	
<b>Totalresultat</b>		<b>1 188 734</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	6	1 188 734	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 188 734</b>	



Organisasjonsnr: 835 096 882  
LYSEJORDET UTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	2	37 112 015	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		3 922	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 922	
Sum omløpsmidler		37 115 937	
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 115 937</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	30 000	
Sum innskutt egenkapital		30 000	
Annen egenkapital	6		
Sum egenkapital		30 000	
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	27 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		27 000 000	
Sum langsiktig gjeld		27 000 000	
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		624 617	
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	5	4 231 080	
Annen kortsiktig gjeld		5 230 240	



Sum kortsiktig gjeld	10 085 937	
Sum gjeld	37 085 937	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	37 115 937	0



Organisasjonsnr: 835 096 882  
LYSEJORDET UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsregnskap 2025

## Lysejordet Utvikling AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 835 096 882



## RESULTATREGNSKAP

### LYSEJORDET UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt	1	13 830 743	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>13 830 743</b>	<b>0</b>
Varekostnad	2	12 244 142	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>12 244 142</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 586 601</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen finansinntekt		8 453	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	71 036	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-62 583</b>	<b>0</b>
Resultat før skattekostnad		1 524 018	0
Skattekostnad på resultat	4	335 284	0
<b>Årsresultat</b>		<b>1 188 734</b>	<b>0</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital	6	1 188 734	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 188 734</b>	<b>0</b>



## BALANSE

### LYSEJORDET UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2025	2024
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	2	37 112 015	0
<b>FORDRINGER</b>			
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 922	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>37 115 937</b>	<b>0</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>37 115 937</b>	<b>0</b>



## BALANSE

### LYSEJORDET UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	6	30 000	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>0</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
<b>Sum egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>0</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	27 000 000	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>27 000 000</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		624 617	0
Konserngjeld	5	4 231 080	0
Annen kortsiktig gjeld		5 230 240	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 085 937</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 085 937</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>37 115 937</b>	<b>0</b>

Oslo, 18.03.2026  
Styret i Lysejordet Utvikling AS

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

\_\_\_\_\_  
Mikkel Viermyr  
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. Underveis i prosjektets levetid frem mot leveringstidspunktet, inntektsføres prosjektinntekter iht. løpende avregnings metode.

## 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

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Varelageret består av påløpte kostnader til prosjektet, samt opptjent balanseført margin.

## Note 1 Driftsinntekter

	2025	2024
<b>Pr. Virksomhetsområde</b>		
Driftsinntekter - løpende avregning	13 830 743	0
<b>Sum</b>	<b>13 830 743</b>	<b>0</b>
<b>Geografisk fordeling</b>		
Norge	13 830 743	0
<b>Sum</b>	<b>13 830 743</b>	<b>0</b>

Driftsinntekter er bokført etter løpende avregnings metode, hvor margin i prosjektet inntektsføres i takt med gjeldende salgs- og ferdigstillelsesgrad pr. 31.12.2025

## Note 2 Varer

<b>Varelager</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Varelager - påløpt kostnad	23 181 272	0
Varelager - opptjent inntekt	13 830 743	0
<b>Sum varelager</b>	<b>37 012 015</b>	<b>0</b>
<b>Varekostnad</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Varekostnader	12 244 142	0
<b>Sum varekostnad</b>	<b>12 244 142</b>	<b>0</b>



Varelager er fordelt på balanseført margin og påløpt kostnad iht. løpende avregnings metode hvor varekostnad og driftsinntekt blir beregnet iht. salgs- og ferdigstilleelsesgrad.

## Note 3 Langsiktig gjeld

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

	2025	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	27 000 000	0
<b>Sum</b>	<b>27 000 000</b>	<b>0</b>

### Sikkerhet:

Lånet fra Pareto på kr. 27 000 000 er sikret med 1. prioritets pant pålydende NOK 95 000 000 i eiendommen med gnr. 28, bnr. 640 i Oslo Kommune.

## Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	335 284	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>335 284</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 524 018	0
Permanente forskjeller	0	0
Avgitt konsernbidrag	-1 524 018	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	335 284	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-335 284	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2025	2024	Endring
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
<b>Fordringer</b>		
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	1 161 000	0
Leverandørgjeld innen konsern	1 475 026	0
Påløpte rentekostnader konsern	1 595 054	0
<b>Sum</b>	<b>4 231 080</b>	<b>0</b>

Lån fra foretak i samme konsern relaterer seg til arbeidskapital fra morselskap Atlas Eiendom AS og forrentes iht. avtale. Påløpte rentekostnader pr. 2025 utgjør i sin helhet påløpte rentekostnader for 2025.

## Note 6 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum
Pr. 31.12.2024	0	0	0
Pr. 01.01.2025	0	0	0
Stiftelse	30 000	0	30 000
Årets overskudd		1 188 734	1 188 734
<b>Pr. 31.12.2025</b>	<b>30 000</b>	<b>1 188 734</b>	<b>1 218 734</b>

## Note 7 Fortsatt drift

Resultatet for 2025 viser et overskudd på kr. 1 188 734 etter skatt. Selskapet hadde sitt første driftsår i 2025 og opplever god fremdrift i prosjektet både når det gjelder oppføring og salg. På bakgrunn av dette og gjeldende finansieringsvilkår vurderer styret at det ikke foreligger vesentlig risiko for fortsatt drift.