



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 645 509
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Vikerveien 113
1622 GRESSVIK

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: Svend Erik Lilleby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2026

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, 09.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		452 399	1 394 065
Annen driftsinntekt		4 096 604	287 430
Sum inntekter		4 549 003	1 681 495
Kostnader			
Varekostnad		5 292 335	798 618
Lønnskostnad	1	75 130	31 287
Avskrivning av driftsmidler	2	280 800	284 760
Annen driftskostnad		389 096	477 709
Sum kostnader		6 037 361	1 592 374
Driftsresultat		-1 488 358	89 121
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 650	84
Annen finansinntekt		4 091	5 221
Sum finansinntekter		5 741	5 305
Annen rentekostnad		522 802	686 260
Sum finanskostnader		522 802	686 260
Netto finans		-517 061	-680 954
Resultat før skattekostnad		-2 005 420	-591 833
Skattekostnad på resultat	3	-441 193	-130 203
Årsresultat		-1 564 227	-461 630
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 564 227	-461 630
Totalresultat		-1 564 227	-461 630
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	4		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Udekket tap	4	-317 880	
Overført fra innskutt annen egenkapital	4	-1 246 347	-461 630
Overført fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		-1 564 227	-461 630



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	4 568 745	4 563 292
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 5	164 790	411 190
Sum varige driftsmidler		4 733 535	4 974 482
Sum anleggsmidler		4 733 535	4 974 482
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5		5 013 362
Fordringer			
Kundefordringer	6	328 882	134 200
Andre kortsiktige fordringer		18 188	30 746
Konsernfordringer	6		
Sum fordringer		347 070	164 946
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		50 759	58 674
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		50 759	58 674
Sum omløpsmidler		397 828	5 236 982
SUM EIENDELER		5 131 364	10 211 464
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	30 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Beholdning av egne aksjer	7		
Annen innskutt egenkapital	4		1 246 347
Sum innskutt egenkapital		30 000	1 276 347
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		
Udekket tap	4, 8	317 880	
Sum opptjent egenkapital		-317 880	
Sum egenkapital		-287 880	1 276 347
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	164 815	606 008
Sum avsetninger for forpliktelser		164 815	606 008
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	4 317 935	8 025 605
Øvrig langsiktig gjeld			32 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 317 935	8 057 605
Sum langsiktig gjeld		4 482 750	8 663 613
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		71 405	16 239
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		19 689	13 997
Utbytte	6		
Kortsiktig konserngjeld	6	824 406	200 400
Annen kortsiktig gjeld		20 994	40 868
Sum kortsiktig gjeld		936 494	271 504
Sum gjeld		5 419 244	8 935 117
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 131 364	10 211 464



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 366574

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 912 645 509
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Vikerveien 113
1622 GRESSVIK

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: Svend Erik Lilleby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2026

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, 08.04.2026

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: 912 645 509
EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		452 399	1 394 065
Annen driftsinntekt		4 096 604	287 430
Sum inntekter		4 549 003	1 681 495
Kostnader			
Varekostnad		5 292 335	798 618
Lønnskostnad	1	75 130	31 287
Avskrivning av driftsmidler	2	280 800	284 760
Annen driftskostnad		389 096	477 709
Sum kostnader		6 037 361	1 592 374
Driftsresultat		-1 488 358	89 121
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 650	84
Annen finansinntekt		4 091	5 221
Sum finansinntekter		5 741	5 305
Annen rentekostnad		522 802	686 260
Sum finanskostnader		522 802	686 260
Netto finans		-517 061	-680 954
Resultat før skattekostnad		-2 005 420	-591 833
Skattekostnad på resultat	3	-441 193	-130 203
Årsresultat		-1 564 227	-461 630
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 564 227	-461 630
Totalresultat		-1 564 227	-461 630
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	4		
Udekket tap	4	-317 880	
Overført fra innskutt annen egenkapital	4	-1 246 347	-461 630
Overført fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		-1 564 227	-461 630



Organisasjonsnr: 912 645 509
EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
------------------------	--	--	--

fast eiendom	2, 5	4 568 745	4 563 292
--------------	------	-----------	-----------

Driftsløsøre, inventar o.			
---------------------------	--	--	--

a. utstyr	2, 5	164 790	411 190
-----------	------	---------	---------

Sum varige driftsmidler		4 733 535	4 974 482
--------------------------------	--	------------------	------------------

Sum anleggsmidler		4 733 535	4 974 482
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	5		5 013 362
------------------	---	--	------------------

Fordringer

Kundefordringer	6	328 882	134 200
-----------------	---	---------	---------

Andre kortsiktige fordringer		18 188	30 746
------------------------------	--	--------	--------

Konsernfordringer	6		
-------------------	---	--	--

Sum fordringer		347 070	164 946
-----------------------	--	----------------	----------------

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		50 759	58 674
-------------------------------	--	--------	--------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		50 759	58 674
--	--	---------------	---------------

Sum omløpsmidler		397 828	5 236 982
-------------------------	--	----------------	------------------

SUM EIENDELER		5 131 364	10 211 464
----------------------	--	------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 7	30 000	30 000
--------------	------	--------	--------

Beholdning av egne aksjer	7		
---------------------------	---	--	--

Annen innskutt egenkapital	4		1 246 347
----------------------------	---	--	-----------

Sum innskutt egenkapital		30 000	1 276 347
---------------------------------	--	---------------	------------------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4		
-------------------	---	--	--



Udekket tap	4, 8	317 880	
Sum opptjent egenkapital		-317 880	
Sum egenkapital		-287 880	1 276 347
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	164 815	606 008
Sum avsetninger for forpliktelser		164 815	606 008
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	4 317 935	8 025 605
Øvrig langsiktig gjeld			32 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 317 935	8 057 605
Sum langsiktig gjeld		4 482 750	8 663 613
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		71 405	16 239
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		19 689	13 997
Utbytte	6		
Kortsiktig konserngjeld	6	824 406	200 400
Annen kortsiktig gjeld		20 994	40 868
Sum kortsiktig gjeld		936 494	271 504
Sum gjeld		5 419 244	8 935 117
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 131 364	10 211 464



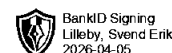
Organisasjonsnr: 912 645 509
EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00



Årsregnskap 2025 for Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Utarbeidet av:

ecit



Resultatregnskap			
Eiendomsutvikling AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Salgsinntekt		452 399	1 394 065
Annen driftsinntekt		4 096 604	287 430
Sum driftsinntekter		4 549 003	1 681 495
Varekostnad		5 292 335	798 618
Lønnskostnad	1	75 130	31 287
Avskrivning av driftsmidler	2	280 800	284 760
Annen driftskostnad		389 096	477 709
Sum driftskostnader		6 037 361	1 592 374
Driftsresultat		-1 488 358	89 121
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 650	84
Annen finansinntekt		4 091	5 221
Annen rentekostnad		522 802	686 260
Resultat av finansposter		-517 061	-680 954
Resultat før skattekostnad		-2 005 420	-591 833
Skattekostnad på resultat	3	-441 193	-130 203
Resultat		-1 564 227	-461 630
Årsresultat		-1 564 227	-461 630
Overføringer			
Overført fra innskutt annen egenkapital	4	-1 246 347	-461 630
Overført til udekket tap	4	-317 880	0
Sum overføringer		-1 564 227	-461 630

Utarbeidet av ECIT



Balanse			
Eiendomsutvikling AS			
Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	4 568 745	4 563 292
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 5	164 790	411 190
Sum varige driftsmidler		4 733 535	4 974 482
Sum anleggsmidler		4 733 535	4 974 482
Omløpsmidler			
Varelager	5	0	5 013 362
Fordringer			
Kundefordringer	6	328 882	134 200
Andre kortsiktige fordringer		18 188	30 746
Sum fordringer		347 070	164 946
Bankinnskudd, kontanter o.l.		50 759	58 674
Sum omløpsmidler		397 828	5 236 982
Sum eiendeler		5 131 364	10 211 464

Utarbeidet av ECIT



Balanse			
Eiendomsutvikling AS			
	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4	0	1 246 347
Sum innskutt egenkapital		30 000	1 276 347
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4, 8	-317 880	0
Sum opptjent egenkapital		-317 880	0
Sum egenkapital		-287 880	1 276 347
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	164 815	606 008
Sum avsetning for forpliktelser		164 815	606 008
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	4 317 935	8 025 605
Øvrig langsiktig gjeld		0	32 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 317 935	8 057 605
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		71 405	16 239
Skyldig offentlige avgifter		19 689	13 997
Konserngjeld	6	824 406	200 400
Annen kortsiktig gjeld		20 994	40 868
Sum kortsiktig gjeld		936 494	271 504
Sum gjeld		5 419 244	8 935 117
Sum egenkapital og gjeld		5 131 364	10 211 464

23.03.2026
Styret i Eiendomsutvikling AS

Svend Erik Lilleby
Styreleder/daglig leder

Utarbeidet av ECIT



Virksomhetens art og lokalisering

Eiendomsutvikling AS er et selskap der virksomheten omfatter Utleie av egen eller leid fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Fredrikstad kommune.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Ved salg av eiendom inntektsføres salget ved overlevering.

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.

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 Lønnskostnader og ytelser mm

Lønnskostnader	2025	2024
Lønninger	51 794	82 650
Arbeidsgiveravgift	17 317	20 800
Pensjonskostnader	6 019	3 871
Andre ytelser	0	-76 034
Sum	75 130	31 287

Selskapet har i 2025 sysselsatt 1 årsverk.



Note 2 Anleggsmidler

	Tomter	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	1 196 543	3 443 776	1 444 734	6 085 053
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	39 854			39 854
= Anskaffelseskost 31.12.25	1 236 397	3 443 776	1 444 734	6 124 907
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25		111 427	1 279 945	1 391 372
= Bokført verdi 31.12.25	1 236 397	3 332 349	164 790	4 733 535
Årets ordinære avskrivninger		34 400	246 400	280 800
Økonomisk levetid		100 år	5-10 år	

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-441 193	-130 203
Skattekostnad ordinært resultat	-441 193	-130 203
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-2 005 420	-591 833
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	78 046	727 214
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-135 381
Skattepliktig inntekt	-1 927 374	0
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	289 246	-227 106	-516 352
Fordringer	13 786	7 207	-6 579
Gevinst – og tapskonto	2 403 907	3 004 884	600 977
Sum	2 706 939	2 784 985	78 046
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 957 778	-30 404	1 927 374
Grunnlag for utsatt skatt	749 161	2 754 581	2 005 420
Utsatt skatt (22 %)	164 815	606 008	441 192

Utarbeidet av ECIT



Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2025	30 000	1 246 347	0	1 276 347
Årets resultat		-1 246 347	-317 880	-1 564 227
Pr. 31.12.2025	30 000	0	-317 880	-287 880

Note 5 Pantstillelser og garantier

	31.12.2025	31.12.2024
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Gjeld til kredittinstitusjoner - eiendom/varelager	3 980 392	7 644 020
Gjeld til kredittinstitusjoner - biler	337 542	381 585
Sum	4 317 935	8 025 605

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	4 568 745	4 563 292
Biler	22 890	159 190
Varelager	0	5 013 362
Sum	4 591 635	9 735 844

Ingen gjeld forfaller om mer enn 5 år.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
Fordringer		
Kundefordringer konsern	327 825	134 200
Sum	327 825	134 200
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	824 406	200 400
Sum	824 406	200 400



Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Eiendomsutvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30	1 000	30 000
Sum	30		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Lilleby Invest AS	30	100

Styrets leder og daglig leder i selskapet sammen med nærstående er eiere av Lilleby Invest AS.

Note 8 Fortsatt drift

Denne noten om fortsatt drift er utarbeidet som en del av årsregnskapet for Eiendomsutvikling AS per 31.12.2025. Basert på våre vurderinger og analyser av økonomiske forhold og fremtidsutsikter, mener ledelsen at selskapet vil kunne fortsette sin virksomhet i overskuelig fremtid.

For å støtte denne konklusjonen, viser ledelsen til at morselskapet vil tilføre nødvendig likviditet ved behov for å sikre videre drift. Det finnes også eiendeler selskapet kan selge for å bedre selskapets situasjon.

Basert på denne gjennomgangen, og med tanke på selskapets nåværende finansielle stilling og utsiktene for fremtiden, konkluderer ledelsen med at det er rimelig grunn til å anta at selskapet vil kunne fortsette sin virksomhet i overskuelig fremtid. Derfor presenteres årsregnskapet under forutsetning om fortsatt drift.