



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 815 774 132  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BNE SCHWEIGAARDSGATE 41-51 AS  
Forretningsadresse: c/o Bane NOR Eiendom AS  
Schweigaards gate 33  
0191 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: Laila Shah  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2026

### 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, 07.05.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnader		43 350	-83 944
Annen driftskostnad	1	33 366	29 696
<b>Sum kostnader</b>		<b>76 716</b>	<b>-54 248</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-76 716</b>	<b>54 248</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 467 002	2 187 179
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 467 002</b>	<b>2 187 179</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 467 002</b>	<b>-2 187 179</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 543 717</b>	<b>-2 132 931</b>
Skattekostnad på resultat	2	-559 618	-469 245
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 984 099</b>	<b>-1 663 686</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 984 099</b>	<b>-1 663 686</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 984 099</b>	<b>-1 663 686</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital	3	-1 984 099	-1 663 686
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 984 099</b>	<b>-1 663 686</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	1 374 931	815 313
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 374 931</b>	<b>815 313</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Andre langsiktige fordringer	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 374 931</b>	<b>815 313</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	4	<b>55 265 107</b>	<b>51 364 402</b>
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	6, 6		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>55 265 107</b>	<b>51 364 402</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 640 038</b>	<b>52 179 715</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 5	505 000	505 000
Beholdning av egne aksjer	3		
Overkurs	3		
Annen innskutt egenkapital	3		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>505 000</b>	<b>505 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	11 699 218	13 683 317



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Udekket tap	3		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 699 218</b>	<b>13 683 317</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 204 218</b>	<b>14 188 317</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6	491 618	171 556
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	6	43 944 203	37 819 842
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>44 435 821</b>	<b>37 991 398</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>44 435 821</b>	<b>37 991 398</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 640 038</b>	<b>52 179 715</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	7		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 377244

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 815 774 132  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BNE SCHWEIGAARDSGATE 41-51 AS  
Forretningsadresse: c/o Bane NOR Eiendom AS  
Schweigaards gate 33  
0191 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: Laila Shah  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2026

#### 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, 06.05.2026



Organisasjonsnr: 815 774 132  
BNE SCHWEIGAARDSGATE 41-51 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Prosjektkostnader		43 350	-83 944
Annen driftskostnad	1	33 366	29 696
<b>Sum kostnader</b>		<b>76 716</b>	<b>-54 248</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-76 716</b>	<b>54 248</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 467 002	2 187 179
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 467 002</b>	<b>2 187 179</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 467 002</b>	<b>-2 187 179</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 543 717</b>	<b>-2 132 931</b>
Skattekostnad på resultat	2	-559 618	-469 245
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 984 099</b>	<b>-1 663 686</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 984 099</b>	<b>-1 663 686</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 984 099</b>	<b>-1 663 686</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital	3	-1 984 099	-1 663 686
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 984 099</b>	<b>-1 663 686</b>



Organisasjonsnr: 815 774 132  
BNE SCHWEIGAARDSGATE 41-51 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	1 374 931	815 313
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 374 931</b>	<b>815 313</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Andre langsiktige fordringer	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 374 931</b>	<b>815 313</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	4	<b>55 265 107</b>	<b>51 364 402</b>
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	6, 6		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>55 265 107</b>	<b>51 364 402</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 640 038</b>	<b>52 179 715</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3, 5	505 000	505 000
Beholdning av egne aksjer	3		
Overkurs	3		
Annen innskutt egenkapital	3		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>505 000</b>	<b>505 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	11 699 218	13 683 317
Udekket tap	3		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 699 218</b>	<b>13 683 317</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 204 218</b>	<b>14 188 317</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		



<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	6	491 618	171 556
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	6	43 944 203	37 819 842
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>44 435 821</b>	<b>37 991 398</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>44 435 821</b>	<b>37 991 398</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 640 038</b>	<b>52 179 715</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	7		



Organisasjonsnr: 815 774 132  
BNE SCHWEIGAARDSGATE 41-51 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



BDO AS  
Furusetgata 10  
2050 Jessheim

Til generalforsamlingen i Bne Schweigaardsgate 41-51 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bne Schweigaardsgate 41-51 AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap for 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets 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 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 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.

### 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 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 avviklet.

### 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. 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>

BDO AS

Ekaterina Volodina  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: F003G-YB8WZ-DZ997-RV9CS-0W6X1-1Q8G1



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Ekaterina Volodina

Statsautorisert revisor

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1915234

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-25 18:05:58 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: F003G-YB8WZ-DZ997-RV9CS-0W6X1-1Q8G1

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



 BankID Signing  
Lund, Kristin Haug  
2026-03-19

 BankID Signing  
Morten Austestad  
2026-03-23

 BankID Signing  
Jam Steinar Seljelid  
2026-03-23



# Årsregnskap 2025

## BNE Schweigaardsgate 41-51 AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 815 774 132



## RESULTATREGNSKAP

BNE SCHWEIGAARDSGATE 41-51 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Prosjektkostnader		43 350	-83 944
Annen driftskostnad	1	33 366	29 696
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>76 716</b>	<b>-54 248</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-76 716</b>	<b>54 248</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 467 002	2 187 179
<b>Sum netto finansposter</b>		<b>-2 467 002</b>	<b>-2 187 179</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 543 717</b>	<b>-2 132 931</b>
Skattekostnad på resultat	2	-559 618	-469 245
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 984 099</b>	<b>-1 663 686</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført fra annen egenkapital	3	-1 984 099	-1 663 686
<b>Sum overføringer</b>		<b>-1 984 099</b>	<b>-1 663 686</b>



## BALANSE

### BNE SCHWEIGAARDSGATE 41-51 AS

EIENDELER	Note	2025	2024
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	2	1 374 931	815 313
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 374 931</b>	<b>815 313</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 374 931</b>	<b>815 313</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	4	55 265 107	51 364 402
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>55 265 107</b>	<b>51 364 402</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>56 640 038</b>	<b>52 179 715</b>



## BALANSE

### BNE SCHWEIGAARDSGATE 41-51 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	3, 5	505 000	505 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>505 000</b>	<b>505 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	3	11 699 218	13 683 317
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 699 218</b>	<b>13 683 317</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 204 218</b>	<b>14 188 317</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld	6	491 618	171 556
Konserngjeld	6	43 944 203	37 819 842
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>44 435 821</b>	<b>37 991 398</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>44 435 821</b>	<b>37 991 398</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>56 640 038</b>	<b>52 179 715</b>

Styret i BNE Schweigaardsgate 41-51 AS

Morten Austestad  
styreleder

Jørn Steinar Seljelid  
styremedlem

Kristin Haug Lund  
styremedlem



## BNE Schweigaardsgate 41-51 AS

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### OPPLYSNINGER OM SELSKAPET

Selskapets formål er utvikling og forvaltning av eiendom. Selskapets forretningsadresse er Oslo.

### FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

### 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. Utsatt skattefordel balanseføres dersom det er sannsynlig at fordelene kan realiseres.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

### PROSJEKT I EGENREGI/VARELAGER

Bokført varelager består av eiendom under utvikling. Prosjektene behandles som egenregiprojekter, ved tilvirkning for lager til kostpris. Ved et eventuelt salg av hele eller deler av prosjektet vil dette regnskapsføres etter fullført kontrakt metode iht. NRS 8.

### KONSERNKONTOORDNING

Bane NOR Eiendom AS er konsernkontoinnehaver av konsernets kassekredittkonto, selskapets driftskonto i konsernkontosystemet representerer et mellomværende med Bane NOR Eiendom.



## BNE Schweigaardsgate 41-51 AS

### Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder og styret

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2025.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for medlemmer av styret eller til annet administrasjon-, ledelses- eller kontrollorgan.

### Note 2 Skatt

<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
Endring i utsatt skatt	-559 618	-469 245	
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>-559 618</b>	<b>-469 245</b>	
<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
Ordinært resultat før skattekostnad	-2 543 717	-2 132 931	
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-2 543 717</b>	<b>-2 132 931</b>	
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>Endring</b>
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 249 685	-3 705 968	2 543 717
<b>Sum</b>	<b>-6 249 685</b>	<b>-3 705 968</b>	<b>2 543 717</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-1 374 931</b>	<b>-815 313</b>	<b>559 618</b>
<b>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
Resultat før skatt	-2 543 717	-2 132 931	
22 % skatt av resultat før skatt	-559 618	-469 245	
<b>Beregnet skattekostnad</b>	<b>-559 618</b>	<b>-469 245</b>	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	



## BNE Schweigaardsgate 41-51 AS

### Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2025	505 000	13 683 317	14 188 317
Årets resultat		-1 984 099	-1 984 099
<b>Pr 31.12.2025</b>	<b>505 000</b>	<b>11 699 218</b>	<b>12 204 218</b>

### Note 4 Utviklingseiendom for salg og annen beholdning av eiendom

Varelager	2025	2024
Utvikling av eiendom for salg *	51 364 402	51 364 402
<b>Sum varelager</b>	<b>51 364 402</b>	<b>51 364 402</b>

\*) Se spesifikasjon nedenfor

Utviklingseiendom for salg	Tomt	Anlegg under utvikling (AUU)	Totalt
<b>Balanseført verdi 1. januar</b>	<b>15 599 958</b>	<b>35 764 444</b>	<b>51 364 402</b>
Tilgang	842 007	3 273 086	4 115 093
Avgang	0	-214 386,25	-214 386
<b>Balanseført verdi 31. desember</b>	<b>16 441 965</b>	<b>38 823 143</b>	<b>55 265 108</b>

### Note 5 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i BNE Schweigaardsgate 41-51 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	500	1 010	505 000
<b>Sum</b>	<b>500</b>		<b>505 000</b>

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Oversikt over aksjonærene pr. 31.12.2025:

	Ordinære aksjer	Sum antall	Eierandel	Stemmeandel
Bane NOR Eiendom AS	500	500	100 %	100 %
<b>Sum</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

BNE Schweigaardsgate 41-51 AS sitt morselskap er Bane NOR Eiendom AS, Schweigaards gate 33, 0191 OSLO, Norge. Konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til denne adressen.



## BNE Schweigaardsgate 41-51 AS

### Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

<b>Kortsiktig konserngjeld og fordringer</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld innen konsern	369 376	159 368
Trukket på konsernkontoordning	43 944 203	37 819 842
<b>Sum</b>	<b>44 313 579</b>	<b>37 979 210</b>

### Note 7 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke oppstått hendelser etter balansedagen som har hatt innvirkning på tallene i det avlagte årsregnskapet for 2025.



**Årsregnskap 2025**  
**BNE Schweigaardsgate 41-51 AS**

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 815 774 132



## RESULTATREGNSKAP

BNE SCHWEIGAARDSGATE 41-51 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Prosjektkostnader		43 350	-83 944
Annen driftskostnad	1	33 366	29 696
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>76 716</b>	<b>-54 248</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-76 716</b>	<b>54 248</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 467 002	2 187 179
<b>Sum netto finansposter</b>		<b>-2 467 002</b>	<b>-2 187 179</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 543 717</b>	<b>-2 132 931</b>
Skattekostnad på resultat	2	-559 618	-469 245
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 984 099</b>	<b>-1 663 686</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført fra annen egenkapital	3	-1 984 099	-1 663 686
<b>Sum overføringer</b>		<b>-1 984 099</b>	<b>-1 663 686</b>



## BALANSE

### BNE SCHWEIGAARDSGATE 41-51 AS

EIENDELER	Note	2025	2024
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	2	1 374 931	815 313
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 374 931</b>	<b>815 313</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 374 931</b>	<b>815 313</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	4	55 265 107	51 364 402
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>55 265 107</b>	<b>51 364 402</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>56 640 038</b>	<b>52 179 715</b>



## BALANSE

### BNE SCHWEIGAARDSGATE 41-51 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	3, 5	505 000	505 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>505 000</b>	<b>505 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	3	11 699 218	13 683 317
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 699 218</b>	<b>13 683 317</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 204 218</b>	<b>14 188 317</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld	6	491 618	171 556
Konserngjeld	6	43 944 203	37 819 842
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>44 435 821</b>	<b>37 991 398</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>44 435 821</b>	<b>37 991 398</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>56 640 038</b>	<b>52 179 715</b>

Styret i BNE Schweigaardsgate 41-51 AS

Morten Austestad  
styreleder

Jørn Steinar Seljelid  
styremedlem

Kristin Haug Lund  
styremedlem



## BNE Schweigaardsgate 41-51 AS

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### OPPLYSNINGER OM SELSKAPET

Selskapets formål er utvikling og forvaltning av eiendom. Selskapets forretningsadresse er Oslo.

### FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

### 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. Utsatt skattefordel balanseføres dersom det er sannsynlig at fordelene kan realiseres.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

### PROSJEKT I EGENREGI/VARELAGER

Bokført varelager består av eiendom under utvikling. Prosjektene behandles som egenregiprojekter, ved tilvirkning for lager til kostpris. Ved et eventuelt salg av hele eller deler av prosjektet vil dette regnskapsføres etter fullført kontrakt metode iht. NRS 8.

### KONSERNKONTOORDNING

Bane NOR Eiendom AS er konsernkontoinnehaver av konsernets kassekredittkonto, selskapets driftskonto i konsernkontosystemet representerer et mellomværende med Bane NOR Eiendom.



## BNE Schweigaardsgate 41-51 AS

### Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder og styret

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2025.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for medlemmer av styret eller til annet administrasjon-, ledelses- eller kontrollorgan.

### Note 2 Skatt

<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
Endring i utsatt skatt	-559 618	-469 245	
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>-559 618</b>	<b>-469 245</b>	
<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
Ordinært resultat før skattekostnad	-2 543 717	-2 132 931	
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-2 543 717</b>	<b>-2 132 931</b>	
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>Endring</b>
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 249 685	-3 705 968	2 543 717
<b>Sum</b>	<b>-6 249 685</b>	<b>-3 705 968</b>	<b>2 543 717</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-1 374 931</b>	<b>-815 313</b>	<b>559 618</b>
<b>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	
Resultat før skatt	-2 543 717	-2 132 931	
22 % skatt av resultat før skatt	-559 618	-469 245	
<b>Beregnet skattekostnad</b>	<b>-559 618</b>	<b>-469 245</b>	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	



## BNE Schweigaardsgate 41-51 AS

### Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2025	505 000	13 683 317	14 188 317
Årets resultat		-1 984 099	-1 984 099
<b>Pr 31.12.2025</b>	<b>505 000</b>	<b>11 699 218</b>	<b>12 204 218</b>

### Note 4 Utviklingseiendom for salg og annen beholdning av eiendom

Varelager	2025	2024
Utvikling av eiendom for salg *	51 364 402	51 364 402
<b>Sum varelager</b>	<b>51 364 402</b>	<b>51 364 402</b>

\*) Se spesifikasjon nedenfor

Utviklingseiendom for salg	Tomt	Anlegg under utvikling (AUU)	Totalt
<b>Balanseført verdi 1. januar</b>	<b>15 599 958</b>	<b>35 764 444</b>	<b>51 364 402</b>
Tilgang	842 007	3 273 086	4 115 093
Avgang	0	-214 386,25	-214 386
<b>Balanseført verdi 31. desember</b>	<b>16 441 965</b>	<b>38 823 143</b>	<b>55 265 108</b>

### Note 5 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i BNE Schweigaardsgate 41-51 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	500	1 010	505 000
<b>Sum</b>	<b>500</b>		<b>505 000</b>

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Oversikt over aksjonærene pr. 31.12.2025:

	Ordinære aksjer	Sum antall	Eierandel	Stemmeandel
Bane NOR Eiendom AS	500	500	100 %	100 %
<b>Sum</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

BNE Schweigaardsgate 41-51 AS sitt morselskap er Bane NOR Eiendom AS, Schweigaards gate 33, 0191 OSLO, Norge. Konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til denne adressen.



## BNE Schweigaardsgate 41-51 AS

### Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

<b>Kortsiktig konserngjeld og fordringer</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld innen konsern	369 376	159 368
Trukket på konsernkontoordning	43 944 203	37 819 842
<b>Sum</b>	<b>44 313 579</b>	<b>37 979 210</b>

### Note 7 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke oppstått hendelser etter balansedagen som har hatt innvirkning på tallene i det avlagte årsregnskapet for 2025.



BDO AS  
Furusetgata 10  
2050 Jessheim

Til generalforsamlingen i Bne Schweigaardsgate 41-51 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bne Schweigaardsgate 41-51 AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap for 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets 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 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 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.

### 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 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 avviklet.

### 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. 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>

BDO AS

Ekaterina Volodina  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: F003G-YB8WZ-DZ997-RV9CS-0W6X1-1Q8G1



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Ekaterina Volodina

Statsautorisert revisor

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1915234

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-25 18:05:58 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: F003G-YB8WZ-DZ997-RV9CS-0W6X1-1Q8G1

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.