



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 310 599  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORTRAIN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Tangen 10  
4072 RANDABERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Reg. revisor Kenneth Senland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 18.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Diftsinntekter		1 809 251	1 628 721
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 809 251</b>	<b>1 628 721</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler	2	281 698	321 698
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			125 295
Annen driftskostnad	3	1 132 728	1 311 224
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 414 426</b>	<b>1 758 217</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>394 825</b>	<b>-129 496</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		7 921	7 705
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 921</b>	<b>7 705</b>
Annen rentekostnad		919 454	723 029
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>919 454</b>	<b>723 029</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-911 533</b>	<b>-715 324</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-516 707</b>	<b>-844 820</b>
Skattekostnad på resultat	4	-113 675	-177 237
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-403 032</b>	<b>-667 583</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-403 032</b>	<b>-667 583</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-403 032</b>	<b>-667 583</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-403 032</b>	<b>-667 583</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-403 032	-667 583
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-403 032</b>	<b>-667 583</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	317 045	203 370
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>317 045</b>	<b>203 370</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	11 555 455	11 818 101
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	338 623	608 380
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>11 894 078</b>	<b>12 426 481</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 211 123</b>	<b>12 629 851</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	1 276 093	755 976
Andre kortsiktige fordringer	5	166 147	38 858
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 442 239</b>	<b>794 834</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		30 071	268 846
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>30 071</b>	<b>268 846</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 472 310</b>	<b>1 063 680</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 683 434</b>	<b>13 693 531</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	500 000	500 000
Overkurs	7		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen innskutt egenkapital	7		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7, 8		
Udekket tap	7	1 280 454	877 421
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 280 454</b>	<b>-877 421</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-780 454</b>	<b>-377 421</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	12 674 095	13 707 520
Langsiktig konserngjeld	5		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 674 095</b>	<b>13 707 520</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 674 095</b>	<b>13 707 520</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån			11 964
Leverandørgjeld		55 684	48 731
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		39 524	12 376
Annen kortsiktig gjeld	5	1 694 585	290 361
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 789 792</b>	<b>363 432</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 463 887</b>	<b>14 070 952</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 683 434</b>	<b>13 693 531</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 530115

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 310 599  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NORTRAIN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Tangen 10  
4072 RANDABERG

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Reg. revisor Kenneth Senland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2024

#### Revisjon

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 26.06.2024

---

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: 990 310 599  
NORTRAIN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Diftsinntekter		1 809 251	1 628 721
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 809 251</b>	<b>1 628 721</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler 2		281 698	321 698
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			125 295
Annen driftskostnad 3		1 132 728	1 311 224
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 414 426</b>	<b>1 758 217</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>394 825</b>	<b>-129 496</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		7 921	7 705
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 921</b>	<b>7 705</b>
Annen rentekostnad		919 454	723 029
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>919 454</b>	<b>723 029</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-911 533</b>	<b>-715 324</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-516 707</b>	<b>-844 820</b>
Skattekostnad på resultat 4		-113 675	-177 237
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-403 032</b>	<b>-667 583</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-403 032</b>	<b>-667 583</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-403 032</b>	<b>-667 583</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-403 032</b>	<b>-667 583</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-403 032	-667 583
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-403 032</b>	<b>-667 583</b>



Organisasjonsnr: 990 310 599  
NORTRAIN EIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	317 045	203 370
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>317 045</b>	<b>203 370</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	11 555 455	11 818 101
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	338 623	608 380
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>11 894 078</b>	<b>12 426 481</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 211 123</b>	<b>12 629 851</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer	5	1 276 093	755 976
Andre kortsiktige fordringer	5	166 147	38 858
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 442 239</b>	<b>794 834</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		30 071	268 846
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>30 071</b>	<b>268 846</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 472 310</b>	<b>1 063 680</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 683 434</b>	<b>13 693 531</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 7	500 000	500 000
Overkurs	7		
Annen innskutt egenkapital	7		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7, 8		
Udekket tap	7	1 280 454	877 421



<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 280 454</b>	<b>-877 421</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-780 454</b>	<b>-377 421</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9, 10	12 674 095	13 707 520
Langsiktig konserngjeld	5		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 674 095</b>	<b>13 707 520</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 674 095</b>	<b>13 707 520</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Sertifikatlån			11 964
Leverandørgjeld		55 684	48 731
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		39 524	12 376
Annen kortsiktig gjeld	5	1 694 585	290 361
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 789 792</b>	<b>363 432</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 463 887</b>	<b>14 070 952</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 683 434</b>	<b>13 693 531</b>



Organisasjonsnr: 990 310 599  
NORTRAIN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



# Årsregnskap

**2023**

Nortrain Eiendom AS

Org.nr.:990 310 599



<b>Resultatregnskap</b>			
Nortrain Eiendom AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Diftsinntekter		1 809 251	1 628 721
Sum driftsinntekter		<u>1 809 251</u>	<u>1 628 721</u>
Avskrivning på driftsmidler	2	281 698	321 698
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	125 295
Annen driftskostnad	3	1 132 728	1 311 224
Sum driftskostnader		<u>1 414 426</u>	<u>1 758 217</u>
Driftsresultat		<u>394 825</u>	<u>-129 496</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		7 921	7 705
Annen rentekostnad		919 454	723 029
Resultat av finansposter		<u>-911 533</u>	<u>-715 324</u>
Resultat før skattekostnad		-516 707	-844 820
Skattekostnad på resultat	4	-113 675	-177 237
Resultat		<u>-403 032</u>	<u>-667 583</u>
Årsresultat		<u>-403 032</u>	<u>-667 583</u>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		-403 032	-667 583
Sum overføringer		<u>-403 032</u>	<u>-667 583</u>



<b>Balanse</b>			
Nortrain Eiendom AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	4	317 045	203 370
Sum immaterielle eiendeler		<u>317 045</u>	<u>203 370</u>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	11 555 455	11 818 101
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	338 623	608 380
Sum varige driftsmidler		<u>11 894 078</u>	<u>12 426 481</u>
Sum anleggsmidler		<u>12 211 123</u>	<u>12 629 851</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5	1 276 093	755 976
Andre kortsiktige fordringer	5	166 147	38 858
Sum fordringer		<u>1 442 239</u>	<u>794 834</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		30 071	268 846
Sum omløpsmidler		<u>1 472 310</u>	<u>1 063 680</u>
Sum eiendeler		<u>13 683 434</u>	<u>13 693 531</u>



<b>Balanse</b>			
Nortrain Eiendom AS			
	Note	2023	2022
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	7	-1 280 454	-877 421
Sum opptjent egenkapital		<u>-1 280 454</u>	<u>-877 421</u>
Sum egenkapital		<u>-780 454</u>	<u>-377 421</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	12 674 095	13 707 520
Sum annen langsiktig gjeld		<u>12 674 095</u>	<u>13 707 520</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld konsernselskap		0	11 964
Leverandørgjeld		55 684	48 731
Betalbar skatt	4	0	0
Skyldig offentlige avgifter		39 524	12 376
Annen kortsiktig gjeld	5	1 694 585	290 361
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 789 792</u>	<u>363 432</u>
Sum gjeld		<u>14 463 887</u>	<u>14 070 952</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>13 683 434</u>	<u>13 693 531</u>
Randaberg, 05.06.2024 Styret i Nortrain Eiendom AS			
_____ Jens Olav Flobak Daglig leder/styremedlem	_____ Einar Skjeggerud Styremedlem	_____ Christian Rangen Styrets leder	
	_____ Terje Toft Styremedlem		



## **Note 1. Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

### **Driftsinntekter og kostnader**

Inntektsføring av leieinntekter skjer fortløpende pr. måned. Viderefakturering av felleskostnader klassifiseres som kostnadsreduksjon.

### **Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld**

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### **Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har en antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

### **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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### **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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



## 6 Nortrain Eiendom AS - noter til regnskapet 2023

### Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.	15 969 891	1 044 015	17 013 906
+/-Tilgang/avgang anleggsmidler	0	- 488 000	- 488 000
= <b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>15 969 891</b>	<b>556 015</b>	<b>16 525 906</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	4 414 436	217 392	4 631 828
Akkumulerte nedskr. 31.12.	0	0	0
= <b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>11 555 455</b>	<b>338 623</b>	<b>11 894 078</b>
Årets ordinære avskrivninger	262 646	19 052	281 698
Økonomisk levetid	50 år	7-10 år	

I gruppen Driftsløsøre, inventar ol. inngår kunst (malerier og litografier) med kr 325 320 som ikke avskrives.

### Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i inneværende år. Det er ikke betalt godtgjørelse til styret. Det er heller ikke stillet lån eller garantier eller inngått etterlønsavtaler med selskapets ledelse.

Selskapet har ikke plikt til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-113 675	-177 237
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-113 675</b>	<b>-177 237</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-516 707	-844 820
Permanente forskjeller	0	39 200
Endring i midlertidige forskjeller	43 573	128 050
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-473 134</b>	<b>-677 570</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## 7 Nortrain Eiendom AS - noter til regnskapet 2023

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	1 866 328	1 909 901	43 573
Fordringer	-262 500	-262 500	0
<b>Sum</b>	<b>1 603 828</b>	<b>1 647 401</b>	<b>43 573</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 044 943	-2 571 809	473 134
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-1 441 115</b>	<b>-924 408</b>	<b>516 707</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-317 045</b>	<b>-203 370</b>	<b>113 676</b>

### Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kortsiktige fordringer		Kundefordringer	
	2023	2022	2023	2022
Norwegian Drilling Academy AS	127 633	39 200	291 250	0
<b>Sum</b>	<b>127 633</b>	<b>39 200</b>	<b>291 250</b>	<b>0</b>

### Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
Norwegian Drilling Academy AS	829 254	11 964
Nortrain Holding AS	123 053	23 053
<b>Sum</b>	<b>952 307</b>	<b>35 017</b>

### Note 6 Aksjekapital

Aksjekapitalen i Nortrain Eiendom AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	5 000	100	500 000
<b>Sum</b>	<b>5 000</b>	<b>100</b>	<b>500 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12.23 var:

Navn	Antall	Eierandel
Nortrain Holding AS (hvor daglig leder og styremedlemmer er aksjonærer)	5 000	100 %
<b>Sum</b>	<b>5 000</b>	<b>100 %</b>



## 8 Nortrain Eiendom AS - noter til regnskapet 2023

### Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkap.	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	500 000	0	0	0	- 877 421	-377 421
Endr. ført mot EK						0
<b>Pr 01.01.2023</b>	<b>500 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 877 421</b>	<b>-377 421</b>
Pr. 01.01.2023	500 000	0	0	0	-877 421	-377 421
Årets resultat					- 403 032	-403 032
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>500 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 1 380 007</b>	<b>-880 007</b>

### Note 8 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2023 har i hovedsak bestått i å prøve å få solgt/ leiet ut hele bygget hvor betydelig areal har stått tomt de siste par årene samt sterk fokus på kostnadsreducerende tiltak. I budsjettene for 2024 er det lagt opp til en nøktern drift som skal skape en bærekraftig økonomi.

Nortrain Eiendom AS har et akkumulert underskudd på kr 1 380 007 og selskapets aksjekapital på kr 500 000 er således tapt. Det er imidlertid betydelige merverdier i bygget som har en takst på kr 27 mill. fra juni 2018, dvs en merverdi på ca kr 15,5 mill. utover bokført verdi. Det er således funnet forsvarlig å kunne balanseføre utsatt skattefordel med kr 345 125. Styret i Nortrain Eiendom AS forventer en nøytral løpende drift i nær framtid og på lengre sikt forventer man bedre tider da viktige bransjeindikatorer indikere bedre tider. Det forventes at lokalene vil bli fullt utleidd fremover noe som vil bidra til betydelig bedring i de økonomisk resultatene. Fremtidige overskudd vil da også kunne rettferdiggjøre bruken av den utsatte skattefordelen.

Driften av Nortrain Eiendom AS synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorene. Eventuelt likviditetsbehov vil bli dekket med innlån fra søsterselskap.

Grunnlaget for styrets konklusjon om fortsatt drift er basert på grunnlaget dagens drift er etablert på, den gode kommunikasjonen mot kreditorer og et konservativt anslag på inntekter i årene som kommer, eventuelt en betydelig salgsgevinst hvis man finner kjøper til eiendommen.

### Note 9 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	8 227 035	8 899 594



9 *Nortrain Eiendom AS - noter til regnskapet 2023*

**Note 10 Pantstillelser og garantier m.v.**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l.</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 674 095	13 707 520
Øvrig langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum</b>	<b>12 674 095</b>	<b>13 707 520</b>

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld:	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Tomt og bygning (Tangen 10)	11 555 455	11 818 101
Driftsløsøre (Bil)	0	258 705
<b>Sum</b>	<b>11 555 455</b>	<b>12 076 806</b>



**Kenneth**  
Statsaut. revisor **Senland**

1

UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til generalforsamlingen i Nortrain Eiendom AS

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Nortrain Eiendom AS som viser et underskudd på kr 403 032. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengig 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 jeg har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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.

Welhavens vei 19      Tlf.: 90 47 47 63      Org. nr.: 995 982 226 MYA  
4319 Sandnes      E-post: kenneth.senland@lyse.net      Revisorregisternr.: 1020450  
Medlem av Den norske Revisorføring



Statsaut. revisor *Kenneth Senland* 2

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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Sandnes, 13. juni 2024

Statsautorisert revisor Kenneth Senland

*Kenneth Senland*

Kenneth Senland  
Statsautorisert revisor