



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 575 490
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BNE PARADIS 1 AS
Forretningsadresse: v/ 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: Gro Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2026

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, 22.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		389 129	249 923
Sum inntekter		389 129	249 923
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	122 748	122 748
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Korrigering av tidligere års feil	1	-1 828 348	-7 555 863
Prosjektkostnader		938 981	4 389 706
Annen driftskostnad	3	27 179	316 554
Sum kostnader		-739 439	-2 726 855
Driftsresultat		1 128 568	2 976 779
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			170 970
Annen renteinntekt		72	
Sum finansinntekter		72	170 970
Rentekostnad til foretak i samme konsern			328 469
Annen rentekostnad		5 169	16 674
Sum finanskostnader		5 169	345 143
Netto finans		-5 097	-174 173
Resultat før skattekostnad		1 123 471	2 802 606
Skattekostnad på resultat	4	247 164	620 216
Årsresultat		876 307	2 182 390
Årsresultat etter minoritetsinteresser		876 307	2 182 390
Totalresultat		876 307	2 182 390
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Avsatt til annen egenkapital	5	876 307	2 182 390
Sum overføringer og disponeringer		876 307	2 182 390



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	737 572	67 572 810
Maskiner og anlegg	2	9 896	29 732
Skip og flytende installasjoner	2		
Sum varige driftsmidler		747 468	67 602 542
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Andre langsiktige fordringer	7		
Sum anleggsmidler		747 468	67 602 542
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	183 932 812	114 235 204
Fordringer			
Kundefordringer		2 951	58 951
Andre kortsiktige fordringer	6	26 293 260	3 634 542
Konsernfordringer	7, 7		300 000
Sum fordringer		26 296 211	3 993 493
Sum omløpsmidler		210 229 023	118 228 697
SUM EIENDELER		210 976 491	185 831 239

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Aksjekapital	5, 8	17 994 852	17 994 852
Beholdning av egne aksjer	5		
Overkurs	5	77 355 339	67 719 431
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		95 350 191	85 714 282
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	58 573 659	69 302 935
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		58 573 659	69 302 935
Sum egenkapital		153 923 850	155 017 217
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	3 308 270	3 616 656
Sum avsetninger for forpliktelser		3 308 270	3 616 656
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7		
Sum langsiktig gjeld		3 308 270	3 616 656
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	890 144	856 489
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		6	19 773
Kortsiktig konserngjeld	7	52 854 221	26 285 968
Annen kortsiktig gjeld			35 135
Sum kortsiktig gjeld		53 744 371	27 197 365
Sum gjeld		57 052 641	30 814 022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		210 976 491	185 831 239
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	9		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 352746

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 913 575 490
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BNE PARADIS 1 AS
Forretningsadresse: v/ 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: Gro Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2026

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, 21.04.2026



Organisasjonsnr: 913 575 490
BNE PARADIS 1 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		389 129	249 923
Sum inntekter		389 129	249 923
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	122 748	122 748
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Korrigering av tidligere års feil	1	-1 828 348	-7 555 863
Prosjektkostnader		938 981	4 389 706
Annen driftskostnad	3	27 179	316 554
Sum kostnader		-739 439	-2 726 855
Driftsresultat		1 128 568	2 976 779
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			170 970
Annen renteinntekt		72	
Sum finansinntekter		72	170 970
Rentekostnad til foretak i samme konsern			328 469
Annen rentekostnad		5 169	16 674
Sum finanskostnader		5 169	345 143
Netto finans		-5 097	-174 173
Resultat før skattekostnad		1 123 471	2 802 606
Skattekostnad på resultat	4	247 164	620 216
Årsresultat		876 307	2 182 390
Årsresultat etter minoritetsinteresser		876 307	2 182 390
Totalresultat		876 307	2 182 390
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	876 307	2 182 390
Sum overføringer og disponeringer		876 307	2 182 390





Organisasjonsnr: 913 575 490
BNE PARADIS 1 AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

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

fast eiendom	2	737 572	67 572 810
--------------	---	---------	------------

Maskiner og anlegg	2	9 896	29 732
--------------------	---	-------	--------

Skip og flytende			
------------------	--	--	--

installasjoner	2		
----------------	---	--	--

Sum varige driftsmidler		747 468	67 602 542
--------------------------------	--	----------------	-------------------

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme			
-------------------------	--	--	--

konsern	7		
---------	---	--	--

Andre langsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer	7		
------------	---	--	--

Sum anleggsmidler		747 468	67 602 542
--------------------------	--	----------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	6	183 932 812	114 235 204
------------------	---	--------------------	--------------------

Fordringer

Kundefordringer		2 951	58 951
-----------------	--	-------	--------

Andre kortsiktige			
-------------------	--	--	--

fordringer	6	26 293 260	3 634 542
------------	---	------------	-----------

Konsernfordringer	7, 7		300 000
-------------------	------	--	---------

Sum fordringer		26 296 211	3 993 493
-----------------------	--	-------------------	------------------

Sum omløpsmidler		210 229 023	118 228 697
-------------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EIENDELER		210 976 491	185 831 239
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 8	17 994 852	17 994 852
--------------	------	------------	------------

Beholdning av egne aksjer	5		
---------------------------	---	--	--

Overkurs	5	77 355 339	67 719 431
----------	---	------------	------------

Annen innskutt egenkapital	5		
----------------------------	---	--	--

Sum innskutt egenkapital		95 350 191	85 714 282
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	5	58 573 659	69 302 935
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		58 573 659	69 302 935
Sum egenkapital		153 923 850	155 017 217
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	3 308 270	3 616 656
Sum avsetninger for forpliktelses		3 308 270	3 616 656
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7		
Sum langsiktig gjeld		3 308 270	3 616 656
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	890 144	856 489
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		6	19 773
Kortsiktig konserngjeld	7	52 854 221	26 285 968
Annen kortsiktig gjeld			35 135
Sum kortsiktig gjeld		53 744 371	27 197 365
Sum gjeld		57 052 641	30 814 022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		210 976 491	185 831 239
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	9		



Organisasjonsnr: 913 575 490
BNE PARADIS 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i BNE Paradis 1 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BNE Paradis 1 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.

Styrets 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 Dokumentnøkkel: M4YUH-LQURY-TD4TH-EVWFJ-XJ0H-YWP2W



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

På vegne av: BDO AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1915234

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-23 17:29:44 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: M4YUH-LQURY-TD4TH-EVWFJ-XJ0H-YWP2W

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.



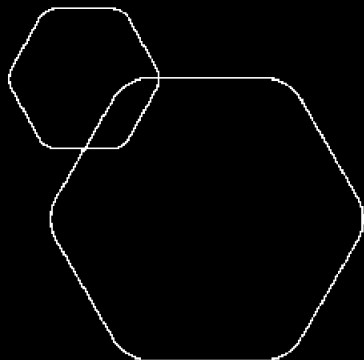
BankID Signing
Tufte, Per Atle
2026-03-20



BankID Signing
Austestad, Morten
2026-03-20



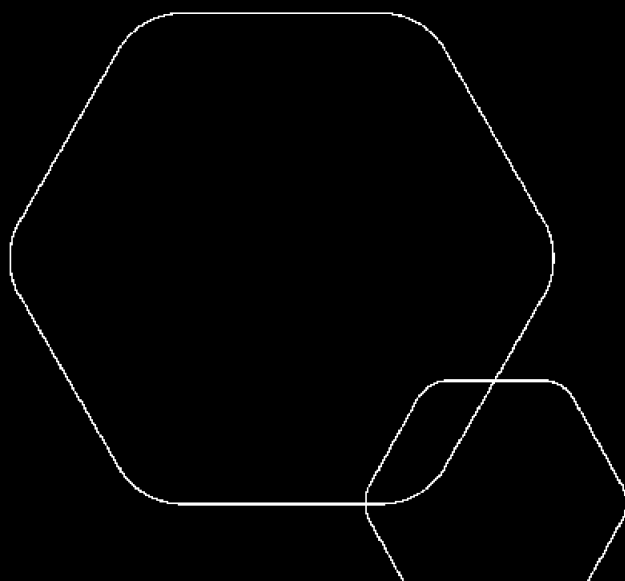
BankID Signing
Jørn Steinar Seljelid
2026-03-23



Årsregnskap 2025

BNE Paradis 1 AS

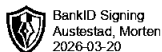
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



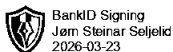
Org.nr.: 913 575 490



BankID Signing
Tufte, Per Atle
2026-03-20



BankID Signing
Austestad, Morten
2026-03-20



BankID Signing
Jørn Steinar Seljelid
2026-03-23

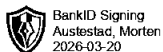
RESULTATREGNSKAP

BNE PARADIS 1 AS

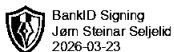
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		389 129	249 923
Sum driftsinntekter		389 129	249 923
Korrigerings av tidligere års feil	1	-1 828 348	-7 555 863
Prosjektkostnader		938 981	4 389 706
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	122 748	122 748
Annen driftskostnad	3	27 179	316 554
Sum driftskostnader		-739 439	-2 726 855
Driftsresultat		1 128 568	2 976 779
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	170 970
Annen renteinntekt		72	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	328 469
Annen rentekostnad		5 169	16 674
Resultat av finansposter		-5 097	-174 173
Resultat før skattekostnad		1 123 471	2 802 606
Skattekostnad på resultat	4	247 164	620 216
Årsresultat		876 307	2 182 390
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	5	876 307	2 182 390
Sum overføringer		876 307	2 182 390



BankID Signing
Tufte, Per Atle
2026-03-20



BankID Signing
Austestad, Morten
2026-03-20

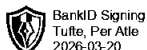


BankID Signing
Jørn Steinar Seljelid
2026-03-23

BALANSE

BNE PARADIS 1 AS

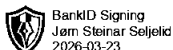
EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	737 572	67 572 810
Maskiner og anlegg	2	9 896	29 732
Sum varige driftsmidler		747 468	67 602 542
Sum anleggsmidler		747 468	67 602 542
OMLØPSMIDLER			
Varelager	6	183 932 812	114 235 204
FORDRINGER			
Kundefordringer		2 951	58 951
Andre kortsiktige fordringer	6	26 293 260	3 634 542
Konsernfordringer	7	0	300 000
Sum fordringer		26 296 211	3 993 493
Sum omløpsmidler		210 229 023	118 228 697
Sum eiendeler		210 976 491	185 831 239



BankID Signing
Tufte, Per Atle
2026-03-20



BankID Signing
Austestad, Morten
2026-03-20



BankID Signing
Jørn Steinar Seljelid
2026-03-23

BALANSE

BNE PARADIS 1 AS

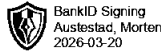
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 8	17 994 852	17 994 852
Overkurs	5	77 355 339	67 719 431
Sum innskutt egenkapital		95 350 191	85 714 282
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	58 573 659	69 302 935
Sum opptjent egenkapital		58 573 659	69 302 935
Sum egenkapital		153 923 850	155 017 217
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	4	3 308 270	3 616 656
Sum avsetning for forpliktelser		3 308 270	3 616 656
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	7	890 144	856 489
Skyldig offentlige avgifter		6	19 773
Konserngjeld	7	52 854 221	26 285 968
Annen kortsiktig gjeld		0	35 135
Sum kortsiktig gjeld		53 744 371	27 197 365
Sum gjeld		57 052 641	30 814 022
Sum egenkapital og gjeld		210 976 491	185 831 239

Oslo, 20.03.2026
Styret i BNE Paradis 1 AS

Morten Austestad
styreleder

Jørn Steinar Seljelid
styremedlem

Per Atle Tufte
styremedlem



REGNSKAPSPRINSIPPER

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

OPPLYSNINGER OM SELSKAPET

Selskapets formål er utvikling, forvaltning og eierskap av fast eiendom. Selskapets forretningsadresse er i Oslo.

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap på krav.

LEIEINNTEKTER

Inntekter ved utleie av fast eiendom resultatføres over leieavtalens løpetid.

GEVINST VED SALG AV EIENDOM

Inntekt ved salg av eiendom resultatføres i den periode risiko og kontroll er overført til kjøper. Som hovedregel innebærer dette at inntekten anses opptjent på overtakelsestidspunktet.

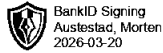
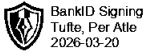
SKATT

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.



VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid, gitt av de har en kostpris som overstiger kr. 30 000.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

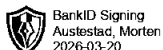
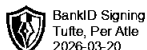
PROSJEKT I EGENREGI

Bokført varelager består av eiendom under utvikling. Prosjektene behandles som egenregiprosjekter, 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.

Selskapet aktiverer byggelånsrenter som er direkte henførbare til eiendeler under utførelse, som en del av anskaffelseskost.

KONSERNKONTOORDNING

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



Note 1 Korrigering av tidligere års feil

I regnskapet for 2025 har det blitt foretatt en korrigering av feil fra tidligere år. Beløpet gjelder reversering av resultatførte prosjektkostnader som i 2025 er balanseført.

Inntektsbeløpet utgjør kr 1 828 348.

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygg	Teknisk	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2025	66 732 326	3 087 500	198 301	70 018 127
Omklassifisering	-66 732 326	0	0	-66 732 326
Anskaffelseskost 31.12.2025	0	3 087 500	198 301	3 285 801
Akkumulerte avskrivninger 01.01	0	2 247 016	168 569	2 415 585
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	2 349 928	188 405	2 538 333
Bokført verdi 31.12.2025	0	737 572	9 896	747 468
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2025	0	2 247 016	168 569	2 415 585
Årets avskrivninger	0	102 912	19 836	122 748
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2025	0	2 349 928	188 405	2 538 333
Økonomisk levetid	Avskrives ikke	30 år	10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Tomtene på kr 66 732 326 er i 2025 omklassifisert fra varige driftsmidler til annen beholdning av eiendom (varelager) som anlegg under utførelse.

Note 3 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 annen administrasjon-ledelse eller kontrollorgan.



Note 4 Skatt

Årets skattegrunnlag	2025	2024	
Betalbar skatt	555 550	1 598 929	
Endring i utsatt skatt	-308 386	-978 713	
Sum skattekostnad	247 164	620 216	
Beregning av årets skattegrunnlag:	2025	2024	
Ordinært resultat før skattekostnad	1 123 471	2 802 606	
Permanente forskjeller	0	16 558	
Endring i midlertidige forskjeller	1 401 754	4 448 695	
Avgitt konsernbidrag	-2 525 225	-7 267 859	
Årets skattegrunnlag	0	0	
Betalbar skatt i balansen:	2025	2024	
Betalbar skatt på årets resultat	555 550	1 598 929	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-555 550	-1 598 929	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	
Oversikt over midlertidige forskjeller:	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	-1 305 230	-1 265 945	39 285
Varer	2 178 589	0	-2 178 589
Gevinst- og tapskonto	14 164 233	17 705 292	3 541 058
Sum	15 037 593	16 439 347	1 401 754
Sum	15 037 593	16 439 347	1 401 754
Utsatt skatt (22 %)	3 308 270	3 616 656	308 386
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:	2025	2024	
Resultat før skatt	1 123 471	2 802 606	
22 % skatt av resultat før skatt	247 164	616 573	
Permanente forskjeller 22 %	0	3 643	
Beregnet skattekostnad	247 164	620 216	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,1 %	

Midlertidige forskjeller i varebeholdningen knytter seg til aktiverte byggelånsrenter. Aktiverte byggelånsrenter utgjør kr 2 178 589.



BankID Signing
Tufte, Per Atle
2026-03-20



BankID Signing
Austestad, Morten
2026-03-20



BankID Signing
Jørn Steinar Seljelid
2026-03-23
BNE PARADIS 1 AS

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2025	17 994 852	67 719 431	69 302 935	155 017 217
Årets resultat			876 307	876 307
Omklassifisering	0	9 635 908	-9 635 908	0
Konsernbidrag avgitt			-1 969 675	-1 969 675
Pr 31.12.2025	17 994 852	77 355 339	58 573 659	153 923 850

Det er i 2025 foretatt en omklassifisering på kr 9 635 908 fra annen egenkapital til overkurs. Årsaken er en feilregistrering foretatt ved stiftelsen av selskapet. Overkursen stemmer nå med selskapets innsendte Aksjonærregisteroppgave.0

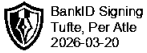
Note 6 Utviklingseiendom for salg og annen beholdning av eiendom

Varelager	2025	2024	
Utvikling av eiendom for salg *	183 932 812	114 235 204	
Sum varelager	183 932 812	114 235 204	
*) Se spesifikasjon nedenfor			
Utviklingseiendom for salg	Tomt	Anlegg under utvikling (AUU)	Totalt
Balanseført verdi 1. januar	28 701 575	85 533 629	114 235 2040
Tilgang	0	28 092 613	28 092 613
Avgang	-4 305 236	0	-4 305 236
Omklassifisering	0	45 900 231	45 900 231
Balanseført verdi 31. desember	24 396 339	159 526 473	183 922 812

Tomtene på kr 66 732 326 er i 2025 omklassifisert fra varige driftsmidler til annen beholdning av eiendom (varelager) som anlegg under utførelse.

Det er foretatt en omklassifisering på kr 20 822 095 fra anlegg under utførelse til kortsiktig fordring mot felleskontrollert virksomhet.

Til sammen utgjør omklassifiseringsbeløpet kr 45 900 231.



BankID Signing
Tufte, Per Atle
2026-03-20



BankID Signing
Austestad, Morten
2026-03-20



BankID Signing
Jørn Steinar Seljelid
2026-03-23

BNE Paradis 1 AS

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
Kortsiktige konsernfordringer og gjeld		
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	0	300 000
Sum	0	300 000
Gjeld		
Leverandørgjeld innen konsern	107 183	0
Trukket på konsernkontoordning	50 221 814	19 018 109
Skyldig konsernbidrag	2 525 225	7 267 859
Sum	52 854 221	26 285 968

Note 8 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i BNE Paradis 1 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	8 997 426	2	17 994 852
Sum	8 997 426		17 994 852

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Oversikt over aksjonærene pr. 31.12.2025:

	Ordinære aksjer	Sum antall	Eierandel	Stemmeandel
Bane NOR Eiendom AS	8 997 426	8 997 426	100 %	100 %
Sum	8 997 426	8 997 426	100 %	100 %

BNE Paradis 1 AS sitt morselskap er Bane NOR Eiendom AS, Schweigaards gate 33, 0191 OSL, Norge. Konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til denne adressen.

Note 9 Hendelser etter balansedagen

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