



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 812 596
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BNE FRODEGATEN 23 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: Gro Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2026

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, 19.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		571 451	517 956
Sum inntekter		571 451	517 956
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	247 644	247 644
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Prosjektkostnader		416 904	
Annen driftskostnad	2	102 872	734 039
Sum kostnader		767 420	981 683
Driftsresultat		-195 969	-463 727
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		423	3 449
Sum finansinntekter		423	3 449
Rentekostnad til foretak i samme konsern		705 053	224 437
Sum finanskostnader		705 053	224 437
Netto finans		-704 630	-220 988
Resultat før skattekostnad		-900 600	-684 715
Skattekostnad på resultat	3	-45 956	-102 778
Årsresultat		-854 644	-581 937
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-854 644	-581 937
Totalresultat		-854 644	-581 937
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-669 750	
Overført fra annen egenkapital	4	-184 893	-581 937
Sum overføringer og disponeringer		-854 644	-581 937



Resultatregnskap

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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	369 907	323 951
Sum immaterielle eiendeler		369 907	323 951
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	18 164 173	3 796 532
Maskiner og anlegg	1		
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler		18 164 173	3 796 532
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Andre langsiktige fordringer	7		
Sum anleggsmidler		18 534 080	4 120 483
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5	7 841 781	1 384 823
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		5 346 982	55 172
Konsernfordringer	7, 7		
Sum fordringer		5 346 982	55 172
Sum omløpsmidler		13 188 763	1 439 995
SUM EIENDELER		31 722 843	5 560 478

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	50 000	50 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs	4		
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		50 000	50 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		184 893
Udekket tap	4	669 750	
Sum opptjent egenkapital		-669 750	184 893
Sum egenkapital		-619 750	234 893
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	7		
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			470 094
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	7	32 215 741	4 547 813
Annen kortsiktig gjeld		126 852	307 678
Sum kortsiktig gjeld		32 342 593	5 325 585
Sum gjeld		32 342 593	5 325 585
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 722 843	5 560 478
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 342926

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 912 812 596
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BNE FRODEGATEN 23 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: Gro Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2026

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er 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, 18.03.2026



Organisasjonsnr: 912 812 596
BNE FRODEGATEN 23 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		571 451	517 956
Sum inntekter		571 451	517 956
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	247 644	247 644
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Prosjektkostnader		416 904	
Annen driftskostnad	2	102 872	734 039
Sum kostnader		767 420	981 683
Driftsresultat		-195 969	-463 727
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		423	3 449
Sum finansinntekter		423	3 449
Rentekostnad til foretak i samme konsern		705 053	224 437
Sum finanskostnader		705 053	224 437
Netto finans		-704 630	-220 988
Resultat før skattekostnad		-900 600	-684 715
Skattekostnad på resultat	3	-45 956	-102 778
Årsresultat		-854 644	-581 937
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-854 644	-581 937
Totalresultat		-854 644	-581 937
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-669 750	
Overført fra annen egenkapital	4	-184 893	-581 937
Sum overføringer og disponeringer		-854 644	-581 937



Organisasjonsnr: 912 812 596
BNE FRODEGATEN 23 AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	369 907	323 951
Sum immaterielle eiendeler		369 907	323 951

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	18 164 173	3 796 532
Maskiner og anlegg	1		
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler		18 164 173	3 796 532

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	7		
Andre langsiktige fordringer	7		

Sum anleggsmidler		18 534 080	4 120 483
--------------------------	--	-------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	5	7 841 781	1 384 823
------------------	---	------------------	------------------

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		5 346 982	55 172
Konsernfordringer	7, 7	5 346 982	55 172
Sum fordringer		5 346 982	55 172

Sum omløpsmidler		13 188 763	1 439 995
-------------------------	--	-------------------	------------------

SUM EIENDELER		31 722 843	5 560 478
----------------------	--	-------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 6	50 000	50 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs	4		
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		50 000	50 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		184 893
Udekket tap	4	669 750	
Sum opptjent egenkapital		-669 750	184 893
Sum egenkapital		-619 750	234 893
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	7		
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			470 094
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	7	32 215 741	4 547 813
Annen kortsiktig gjeld		126 852	307 678
Sum kortsiktig gjeld		32 342 593	5 325 585
Sum gjeld		32 342 593	5 325 585
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 722 843	5 560 478
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		



Organisasjonsnr: 912 812 596
BNE FRODEGATEN 23 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



 BankID Signing
Austestad, Morten
2026-03-16
 BankID Signing
Tufte, Per Atle
2026-03-17
 BankID Signing
Sejdelid, Jørn Steinar
2026-03-17



Årsregnskap 2025

BNE Frodegaten 23 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 912 812 596



RESULTATREGNSKAP

BNE FRODEGATEN 23 AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		571 451	517 956
Sum driftsinntekter		571 451	517 956
Prosjektkostnader		416 904	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	247 644	247 644
Annen driftskostnad	2	102 872	734 039
Sum driftskostnader		767 420	981 683
Driftsresultat		-195 969	-463 727
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		423	3 449
Rentekostnad til foretak i samme konsern		705 053	224 437
Resultat av finansposter		-704 630	-220 988
Resultat før skattekostnad		-900 600	-684 715
Skattekostnad på resultat	3	-45 956	-102 778
Årsresultat		-854 644	-581 937
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap	4	669 750	0
Overført fra annen egenkapital	4	184 893	581 937
Sum overføringer		-854 644	-581 937



BALANSE

BNE FRODEGATEN 23 AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	3	369 907	323 951
Sum immaterielle eiendeler		369 907	323 951
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	18 164 173	3 796 532
Sum varige driftsmidler		18 164 173	3 796 532
Sum anleggsmidler		18 534 080	4 120 483
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	5	7 841 781	1 384 823
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		5 346 982	55 172
Sum fordringer		5 346 982	55 172
Sum omløpsmidler		13 188 763	1 439 995
Sum eiendeler		31 722 843	5 560 478



BALANSE

BNE FRODEGATEN 23 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4, 6	50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		50 000	50 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	0	184 893
Udekket tap	4	-669 750	0
Sum opptjent egenkapital		-669 750	184 893
Sum egenkapital		-619 750	234 893
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	470 094
Konserngjeld	7	32 215 741	4 547 813
Annen kortsiktig gjeld		126 852	307 678
Sum kortsiktig gjeld		32 342 593	5 325 585
Sum gjeld		32 342 593	5 325 585
Sum egenkapital og gjeld		31 722 843	5 560 478

Oslo, 16.03.2026
Styret i BNE Frodegaten 23 AS

Morten Austestad
styreleder

Jørn Steinar Seljelid
styremedlem

Per Atle Tufte
styremedlem



BNE Frodegaten 23 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, forvaltning og eierskap av fast eiendom. Selskapets forretningsadresse er i Oslo. Den operasjonelle virksomheten drives imidlertid i Tønsberg.

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Tapt egenkapital er kommentert under note 4.

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.

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.



BNE Frodegaten 23 AS

PROSJEKT I EGENREGI

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 Frodegaten 23 AS

Note 1 Varige driftsmidler

	Bygg	AUU	Teknisk	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2025	6 600 000	0	1 700 000	8 300 000
Tilgang	0	14 615 285	0	14 615 285
Anskaffelseskost 31.12.2025	6 600 000	14 615 285	1 700 000	22 915 285
Akkumulerte avskrivninger 01.01	2 803 468	0	1 700 000	4 503 468
Akkumulerte avskrivninger 31.12	3 051 112	0	1 700 000	4 751 112
Bokført verdi 31.12.2025	3 548 888	14 615 285	0	18 164 173
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2025	2 803 468	0	0	2 803 468
Årets avskrivninger	247 644	0	0	247 644
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2025	3 051 112	0	0	3 051 112
Økonomisk levetid	20 år	Avskrives ikke	10 år	

Note 2 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.



BNE Frodegaten 23 AS

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-45 956	-102 778
Skattekostnad ordinært resultat	-45 956	-102 778
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-900 600	-684 715
Permanente forskjeller	0	-3 449
Endring i midlertidige forskjeller	32 974	20 695
Avskåret rentefradrag	691 712	220 988
Skattepliktig inntekt	-175 914	-446 481
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	-882 999	-850 025	32 974
Sum	-882 999	-850 025	32 974
Akkumulert fremførbart underskudd	-798 395	-622 481	175 914
Avskåret rentefradrag	-912 700	-220 988	691 712
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	912 700	220 988	-691 712
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 681 394	-1 472 507	208 888
Utsatt skattefordel (22 %)	-369 907	-323 951	45 955

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2025	50 000	184 893	0	234 893
Årets resultat		-184 893	-669 750	-854 644
Pr 31.12.2025	50 000	0	-669 750	-619 750

Selskapets aksjekapital er tapt pr. 31.12.2025.

Styret er av den oppfatning at selskapets finansiering og drift er ivaretatt, da BANE NOR EIENDOM AS, som eier selskapet 100% garanterer for selskapets drift og dens fremtidige finansieringsbehov. Det vil være stor aktivitet i selskapet fremover, forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn.



BNE Frodegaten 23 AS

Note 5 Utviklingseiendom for salg og annen beholdning av eiendom

Varelager	2025	2024
Utvikling av eiendom for salg *	7 841 781	1 384 823
Sum varelager	7 841 781	1 384 823

*) Se spesifikasjon nedenfor

Utviklingseiendom for salg	Tomt	Anlegg under utvikling (AUU)	Totalt
Balansført verdi 1. januar	0	1 384 823	1 384 823
Tilgang	0	6 456 958	6 456 958
Balansført verdi 31. desember	0	7 841 781	7 841 781

Note 6 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i BNE Frodegaten 23 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	50	1 000	50 000
Sum	50		50 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Oversikt over aksjonærene pr. 31.12.2025:

	Ordinære aksjer	Sum antall	Eierandel	Stemmeandel
BANE NOR EIENDOM AS	50	50	100 %	100 %
Sum	50	50	100 %	100 %

BNE Frodegaten 23 AS sitt morselskap er BANE NOR EIENDOM AS, Schweigaards gate 33, 0191 OSLO, Norge. Konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til denne adressen.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
Kortsiktig konserngjeld og fordringer		
Gjeld		
Leverandørgjeld innen konsern	345 174	109 338
Trukket på konsernkontoordning	31 870 567	4 438 475
Sum	32 215 741	4 547 813

BNE FRODEGATEN 23 AS

SIDE 9



BNE Frodegaten 23 AS

Note 8 Hendelser etter balansedagen

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