



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 821 654 572
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BNE HVALSTAD BOLIG AS
Forretningsadresse: v/ Bane NOR Eiendom AS
Schweigaards gate 33
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Catherine Tabel
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 09.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Prosjektkostnader		65 870	1 850 075
Annen driftskostnad	1	2 679	2 856
Sum kostnader		68 549	1 852 931
Driftsresultat		-68 549	-1 852 931
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 186 886	852 440
Sum finanskostnader		1 186 886	852 440
Netto finans		-1 186 886	-852 440
Resultat før skattekostnad		-1 255 435	-2 705 371
Skattekostnad på resultat	2	-276 196	-595 181
Årsresultat		-979 239	-2 110 190
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-979 239	-2 110 190
Totalresultat		-979 239	-2 110 190
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3	-979 239	-1 944 642
Avsatt til annen egenkapital	3		-165 548
Overført fra annen egenkapital	3		
Sum overføringer og disponeringer		-979 239	-2 110 190



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	871 377	595 181
Sum immaterielle eiendeler		871 377	595 181
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum anleggsmidler		871 377	595 181
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	16 256 686	14 719 283
Fordringer			
Konsernfordringer	6, 6		
Sum omløpsmidler		16 256 686	14 719 283
SUM EIENDELER		17 128 063	15 314 464
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	505 000	505 000
Overkurs	3		
Sum innskutt egenkapital		505 000	505 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3		
Udekket tap	3	2 923 881	1 944 642
Sum opptjent egenkapital		-2 923 881	-1 944 642



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum egenkapital		-2 418 881	-1 439 642
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	6		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 175	139 548
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	6	19 538 769	16 614 559
Sum kortsiktig gjeld		19 546 944	16 754 106
Sum gjeld		19 546 944	16 754 106
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 128 063	15 314 464
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	7		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 639033

Enheten

Organisasjonsnummer: 821 654 572
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BNE HVALSTAD BOLIG AS
Forretningsadresse: v/ Bane NOR Eiendom AS
Schweigaards gate 33
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Catherine Tabel
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.07.2025



Organisasjonsnr: 821 654 572
BNE HVALSTAD BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Prosjektkostnader		65 870	1 850 075
Annen driftskostnad	1	2 679	2 856
Sum kostnader		68 549	1 852 931
Driftsresultat		-68 549	-1 852 931
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 186 886	852 440
Sum finanskostnader		1 186 886	852 440
Netto finans		-1 186 886	-852 440
Resultat før skattekostnad		-1 255 435	-2 705 371
Skattekostnad på resultat	2	-276 196	-595 181
Årsresultat		-979 239	-2 110 190
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-979 239	-2 110 190
Totalresultat		-979 239	-2 110 190
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3	-979 239	-1 944 642
Avsatt til annen egenkapital	3		-165 548
Overført fra annen egenkapital	3		
Sum overføringer og disponeringer		-979 239	-2 110 190



Organisasjonsnr: 821 654 572
BNE HVALSTAD BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	871 377	595 181
Sum immaterielle eiendeler		871 377	595 181
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum anleggsmidler		871 377	595 181
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4	16 256 686	14 719 283
Fordringer			
Konsernfordringer	6, 6		
Sum omløpsmidler		16 256 686	14 719 283
SUM EIENDELER		17 128 063	15 314 464
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 5	505 000	505 000
Overkurs	3		
Sum innskutt egenkapital		505 000	505 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3		
Udekket tap	3	2 923 881	1 944 642
Sum opptjent egenkapital		-2 923 881	-1 944 642
Sum egenkapital		-2 418 881	-1 439 642
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	6		



Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 175	139 548
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld	6	19 538 769	16 614 559
Sum kortsiktig gjeld		19 546 944	16 754 106
Sum gjeld		19 546 944	16 754 106
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 128 063	15 314 464
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	7		



Organisasjonsnr: 821 654 572
BNE HVALSTAD BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



BankID Signing
Morten Austestad
2025-06-26

BankID Signing
Per Atle Tufte
2025-06-26

BankID Signing
Jørn Steinar Seljelid
2025-06-27



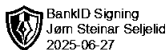
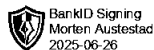
Årsregnskap 2024

BNE Hvalstad Bolig AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



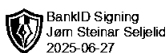
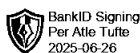
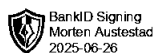
Org.nr.: 821 654 572



RESULTATREGNSKAP

BNE HVALSTAD BOLIG AS

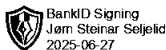
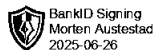
	Note	2024	2023
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Prosjektkostnader		65 870	1 850 075
Annen driftskostnad	1	2 679	2 856
Sum driftskostnader		68 549	1 852 931
Driftsresultat		-68 549	-1 852 931
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 186 886	852 440
Resultat av finansposter		-1 186 886	-852 440
Resultat før skattekostnad		-1 255 435	-2 705 371
Skattekostnad på resultat	2	-276 196	-595 181
Årsresultat		-979 239	-2 110 190
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	3	0	-165 548
Overført til udekket tap	3	-979 239	-1 944 642
Sum overføringer		-979 239	-2 110 190



BALANSE

BNE HVALSTAD BOLIG AS

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	2	871 377	595 181
Sum immaterielle eiendeler		871 377	595 181
Sum anleggsmidler		871 377	595 181
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	4	16 256 686	14 719 283
Sum omløpsmidler		16 256 686	14 719 283
Sum eiendeler		17 128 063	15 314 464



BALANSE

BNE HVALSTAD BOLIG AS

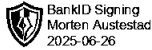
	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	3, 5	505 000	505 000
Sum innskutt egenkapital		505 000	505 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	3	-2 923 881	-1 944 642
Sum opptjent egenkapital		-2 923 881	-1 944 642
Sum egenkapital		-2 418 881	-1 439 642
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 175	139 548
Konserngjeld	6	19 538 769	16 614 559
Sum kortsiktig gjeld		19 546 944	16 754 106
Sum gjeld		19 546 944	16 754 106
Sum egenkapital og gjeld		17 128 063	15 314 464

Styret i BNE Hvalstad Bolig 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.

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Kommentarer til tapt egenkapital i note 3.

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

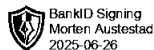
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

PROSJEKT I EGENREGI/VARELAGER

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

KONSERNKONTOORDNING

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



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

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2024.

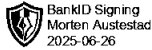
Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for medlemmer av styret eller til annet administrasjon-, ledelses- eller kontrollorgan.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-276 196	-595 181
Skattekostnad ordinært resultat	-276 196	-595 181
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 255 435	-2 705 371
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-1 255 435	-2 705 371
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

	2024	2023	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 960 806	-2 705 371	1 255 435
Grunnlag for utsatt skattefordel	-3 960 806	-2 705 372	1 255 435
Utsatt skattefordel (22 %)	-871 377	-595 182	276 196



Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2024	505 000	-1 944 642	-1 439 642
Årets resultat		-979 239	-979 239
Pr 31.12.2024	505 000	-2 923 881	-2 418 881

Selskapets aksjekapital er tapt pr. 31.12.2024.

I tråd med aksjelovens §3-4 og §3-5 er det krav om at selskapet skal ha en forsvarlig egenkapital. Ettersom selskapet har negativ egenkapital har styret en plikt til å iverksette nødvendige tiltak og sikre at selskapet har en forsvarlig egenkapital ved fortsatt drift.

Når det gjelder egenkapitalen, så er denne tapt. Styret er imidlertid av den oppfatning at de underliggende verdiene i Hvalstad Bolig AS, mer enn oppveier for den negative egenkapitalen, slik at den reelle egenkapitalen i selskapet er positiv.

Note 4 Utviklingseiendom for salg og annen beholdning av eiendom

Varelager	2024	2023
Utvikling av eiendom for salg *	16 256 686	14 719 283
Sum varelager	16 256 686	14 719 283

*) Se spesifikasjon nedenfor

Utviklingseiendom for salg	Tomt	Anlegg under utvikling (AUU)	Totalt
Balanseført verdi 1. januar	6 208 102	8 511 181	14 719 283
Tilgang	576 662	960 742	1 537 403
Balanseført verdi 31. desember	6 784 764	9 471 922	16 256 686

Note 5 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i BNE Hvalstad Bolig AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	500	1 010	505 000
Sum	500		505 000

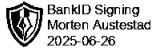
Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Oversikt over aksjonærene pr. 31.12.2024:

	Ordinære aksjer	Sum antall	Eierandel	Stemmeandel
Bane NOR Eiendom AS	500	500	100 %	100 %
Sum	500	500	100 %	100 %

BNE HVALSTAD BOLIG AS

SIDE 7



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

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
Kortsiktig konserngjeld og fordringer		
Fordringer		
Gjeld		
Leverandørgjeld innen konsern	49 188	39 325
Trukket på konsernkontoordning	19 489 582	16 575 234
Sum	19 538 769	16 614 559

Note 7 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke oppstått hendelser etter balansedagen som har hatt innvirkning på tallene i det avlagte årsregnskapet for 2024.



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BNE Hvalstad Bolig AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BNE Hvalstad Bolig AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- 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 2024 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: OPJW2-E4KKM-TUMFU-INMSP-4AEKJ-FB57C



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."

Volodina, Ekaterina

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1915234

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-06-30 08:23:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OPJW2-E4KKM-TUMFU-INMSP-4AEKJ-FB57C

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.