



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 467566

Virksomheten

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

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: Reg. revisor Kenneth Senland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2026

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 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 ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending
i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent,
er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 23.06.2026

Organisasjonsnr: 990 310 599
NORTRAIN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Diftsinntekter		1 955 464	1 942 804
Sum inntekter		1 955 464	1 942 804
Kostnader			
Varekostnad		609 414	
Lønnskostnad	3	393 190	
Avskrivning på driftsmidler	4	301 602	294 077
Annen driftskostnad		409 366	1 180 927
Sum kostnader		1 713 571	1 475 004
Driftsresultat		241 893	467 800
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			251
Annen finansinntekt		7 429	7 018
Sum finansinntekter		7 429	7 269
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5		250 000
Annen rentekostnad		1 129 044	1 043 091
Sum finanskostnader		1 129 044	1 293 091
Netto finans		-1 121 615	-1 285 822
Resultat før skattekostnad		-879 723	-818 023
Skattekostnad på resultat	6	-193 539	-179 965
Årsresultat		-686 184	-638 058
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-686 184	-638 058
Totalresultat		-686 184	-638 058
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen innskutt egenkapital		-81 489	
Udekket tap		-604 695	-638 058
Sum overføringer og disponeringer		-686 184	-638 058

Organisasjonsnr: 990 310 599
NORTRAIN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	690 549	497 010
Sum immaterielle eiendeler		690 549	497 010
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	11 425 804	11 718 689
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	982 199	334 911
Sum varige driftsmidler		12 408 003	12 053 600
Sum anleggsmidler		13 098 552	12 550 610
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	290 440	1 279 478
Andre kortsiktige fordringer	5	2 767 262	2 015 347
Sum fordringer		3 057 702	3 294 824
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		71 403	214 570
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		71 403	214 570
Sum omløpsmidler		3 129 105	3 509 395
SUM EIENDELER		16 227 657	16 060 005
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	500 000	500 000
Overkurs	8		
Annen innskutt egenkapital	8		81 489
Sum innskutt egenkapital		500 000	581 489
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8, 9		
Udekket tap	8	604 695	

Sum opptjent egenkapital		-604 695	
Sum egenkapital		-104 695	581 489
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10, 11	15 000 000	12 674 095
Langsiktig konserngjeld	5		2 002 307
Sum annen langsiktig gjeld		15 000 000	14 676 402
Sum langsiktig gjeld		15 000 000	14 676 402
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	61 004	172 509
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		22 376	
Annen kortsiktig gjeld	5	1 248 972	629 605
Sum kortsiktig gjeld		1 332 352	802 115
Sum gjeld		16 332 352	15 478 516
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 227 657	16 060 005

Organisasjonsnr: 990 310 599
NORTRAIN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.30

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 686 184. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 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 avviklet.

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.

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, 16. april 2026

Statsautorisert revisor Kenneth Senland



Kenneth Senland
Statsautorisert revisor

Årsregnskap

2025

Nortrain Eiendom AS

Org.nr.:990 310 599

Resultatregnskap

Nortrain Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Driftsinntekter		1 955 464	1 942 804
Sum driftsinntekter		<u>1 955 464</u>	<u>1 942 804</u>
Varekostnad		609 414	0
Lønnskostnad	3	393 190	0
Avskrivning på driftsmidler	4	301 602	294 077
Annen driftskostnad		409 366	1 180 927
Sum driftskostnader		<u>1 713 571</u>	<u>1 475 004</u>
Driftsresultat		<u>241 893</u>	<u>467 800</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	251
Annen finansinntekt		7 429	7 018
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	0	250 000
Annen rentekostnad		1 129 044	1 043 091
Resultat av finansposter		<u>-1 121 615</u>	<u>-1 285 822</u>
Resultat før skattekostnad		-879 723	-818 023
Skattekostnad på resultat	6	-193 539	-179 965
Resultat		<u>-686 184</u>	<u>-638 058</u>
Årsresultat		<u>-686 184</u>	<u>-638 058</u>
Overføringer			
Overført fra annen innskutt egenkapital		-81 489	0
Overført til udekket tap		-604 695	-638 058
Sum overføringer		<u>-686 184</u>	<u>-638 058</u>

Balanse

Nortrain Eiendom AS

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	6	690 549	497 010
Sum immaterielle eiendeler		<u>690 549</u>	<u>497 010</u>
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	11 425 804	11 718 689
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	982 199	334 911
Sum varige driftsmidler		<u>12 408 003</u>	<u>12 053 600</u>
Sum anleggsmidler		<u>13 098 552</u>	<u>12 550 610</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5	290 440	1 279 478
Andre kortsiktige fordringer	5	2 767 262	2 015 347
Sum fordringer		<u>3 057 702</u>	<u>3 294 824</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		71 403	214 570
Sum omløpsmidler		<u>3 129 105</u>	<u>3 509 395</u>
Sum eiendeler		<u>16 227 657</u>	<u>16 060 005</u>

Balanse

Nortrain Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	500 000	500 000
Annen innskutt egenkapital	8	0	81 489
Sum innskutt egenkapital		<u>500 000</u>	<u>581 489</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	-604 695	0
Sum opptjent egenkapital		<u>-604 695</u>	<u>0</u>
Sum egenkapital		<u>-104 695</u>	<u>581 489</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	15 000 000	12 674 095
Gjeld konsernselskap	5	0	2 002 307
Sum annen langsiktig gjeld		<u>15 000 000</u>	<u>14 676 402</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	61 004	172 509
Betalbar skatt	6	0	0
Skyldig offentlige avgifter		22 376	0
Annen kortsiktig gjeld	5	1 248 972	629 605
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 332 352</u>	<u>802 115</u>
Sum gjeld		<u>16 332 352</u>	<u>15 478 516</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>16 227 657</u>	<u>16 060 005</u>

Randaberg, 15.04.2026
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. Viderefaktureringskostnader 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.

Note 2 Virksomhetens art og lokalisering

Nortrain Eiendom AS er et selskap der virksomheten omfatter utleie av fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Randaberg kommune.

Note 3 Lønnskostnader og antall årsverk**Lønnskostnader**

	2025	2024
Lønnskostnader (innleie)	368 190	0
Andre ytelser	25 000	0
Sum	393 190	0

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0,3 årsverk.

Note 4 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.	16 423 490	564 015	16 987 505
+/-Tilgang/avgang anleggsmidler		656 005	656 005
= Anskaffelseskost 31.12.	16 423 490	1 220 020	17 643 510
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	4 997 686	237 821	5 235 507
Akkumulerte nedskr. 31.12.	0	0	0
= Bokført verdi 31.12.	11 425 804	982 199	12 408 003
Årets ordinære avskrivninger	292 885	8 717	301 602
Økonomisk levetid	50 år	0-10 år	

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

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

	Kortsiktige fordringer		Kundefordringer	
	2025	2024	2025	2024
Norwegian Drilling Academy AS	0	0	0	252 500
Nortrain Holding AS	2 397 693	2 000 000	0	0
Sum	2 397 693	2 000 000	0	252 500

	Annen kortsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2025	2024	2025	2024
Norwegian Drilling Academy AS	420 000	0	0	90 787
Sum	420 000	0	0	90 787

	Langsiktig gjeld	
	2025	2024
Nortrain Holding AS	0	2 002 306
Sum	0	2 002 306

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-193 539	-179 965
Skattekostnad ordinært resultat	-193 539	-179 965
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-879 723	-818 023
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-168 016	26 702
Skattepliktig inntekt	-1 047 739	-791 321
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	1 917 706	1 839 626	-78 080
Fordringer	-172 564	-262 500	-89 936
Sum	1 745 142	1 577 126	-168 016
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 884 003	-3 836 264	1 047 739
Grunnlag for utsatt skattefordel	-3 138 860	-2 259 138	879 723
Utsatt skattefordel (22 %)	-690 549	-497 010	193 539

Note 7 Aksjekapital

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

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	5 000	100	500 000
Sum	5 000	100	500 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12.25 var:

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

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkap.	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	500 000	0	81 489	0	0	581 489
Endr. ført mot EK						0
Pr 01.01.2025	500 000	0	81 489	0	0	581 489
Pr. 01.01.2025	500 000	0	81 489	0		581 489
Årets resultat					- 686 184	-686 184
Mottatt konsernbidrag						
Akk. tap dekket av annen innskutt egenkap.			- 81 489		81 489	0
Pr 31.12.2025	500 000	0	0	0	- 604 695	-104 695

Note 9 Fortsatt drift

Styrets arbeid i 2025 har i hovedsak bestått i å prøve å få solgt/ leiet ut hele bygget hvor betydelig areal har stått tomt de siste tre årene samt sterk fokus på kostnadsreduserende tiltak. Alt tyder på at 1. etasje blir seksjonert ut og solgt våren 2026 til en leietaker.

Nortrain Eiendom AS har pr 31.12.25 en negativ egenkapital på kr 104 695 og selskapets aksjekapital på kr 500 000 er således i sin helhet tapt. Det er imidlertid betydelige merverdier i bygget som har en nylig takst på kr 35 mill. gjort av Notar, dvs en merverdi på ca kr 23,6 mill. utover bokført verdi. Det er således funnet forsvarlig å kunne balanseføre utsatt skattefordel med kr 690 549 som underbygges av at styret i Nortrain Eiendom AS har lagt selskapets eiendom Tangen 10 ut for salg og forventer at 1. etasje blir seksjonert ut og solgt i løpet av 1. halvår 2026.

Driften av Nortrain Eiendom AS synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorene. Eventuelt likviditetsbehov inntil helt/delvis salg av eiendom vil bli dekket med innlån fra konsernselskap.

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, samt en betydelig salgsgevinst i første omgang nå ved salg av 1. etasje.

Note 10 Fordringer og gjeld

	2025	2024
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	0	8 227 035

Note 11 Pantstillelser og garantier m.v.

	2025	2024
Gjeld som er sikret ved pant o.l.		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 000 000	12 674 095
Sum	15 000 000	12 674 095
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld:	2025	2024
Tomt og bygning (Tangen 10) (panteobl. kr 20,0 mill)	11 425 804	11 718 689
Kundefordringer (panteobl. kr 5,0 mill)	290 440	
Driftstilbehør (panteobl. kr 2,0 mill)	982 199	
Sum	12 408 003	11 718 689