



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 090 684
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JERNBANEVEIEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Henrik Ibsens gate 48
0255 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Tollef Svenkerud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2025

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, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	116 901	112 925
Sum kostnader		116 901	112 925
Driftsresultat		-116 901	-112 925
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		268 791	238 107
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Annen renteinntekt		65	24
Sum finansinntekter		268 856	238 131
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	244 737	26 000
Annen rentekostnad		2 372 225	1 912 608
Sum finanskostnader		2 616 962	1 938 608
Netto finans		-2 348 106	-1 700 477
Resultat før skattekostnad		-2 465 007	-1 813 403
Skattekostnad på resultat	3	-542 301	-451 910
Årsresultat		-1 922 706	-1 361 493
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 922 706	-1 361 493
Totalresultat		-1 922 706	-1 361 493
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-1 922 706	-1 361 493
Overført fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		-1 922 706	-1 361 493



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 371 281	828 980
Sum immaterielle eiendeler		1 371 281	828 980
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	36 665 472	36 665 472
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	2		
Sum finansielle anleggsmidler		36 665 472	36 665 472
Sum anleggsmidler		38 036 753	37 494 452
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	2 021 027	713 885
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			3 849
Konsernfordringer	2	13 524 601	5 812 868
Sum fordringer		13 524 601	5 816 717
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		64 810	69 113
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		64 810	69 113
Sum omløpsmidler		15 610 438	6 599 716
SUM EIENDELER		53 647 191	44 094 167

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	121 200	121 200
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs	4	1 058 851	1 058 851
Annen innskutt egenkapital	4	7 442 942	
Sum innskutt egenkapital		8 622 993	1 180 051
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4, 8		
Udekket tap	4, 8	4 691 865	2 769 160
Sum opptjent egenkapital		-4 691 865	-2 769 160
Sum egenkapital		3 931 128	-1 589 109
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	34 000 000	34 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		34 000 000	34 000 000
Sum langsiktig gjeld		34 000 000	34 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		30 702	
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter			5 493
Kortsiktig konserngjeld	2	15 685 361	11 677 146
Annen kortsiktig gjeld			637
Sum kortsiktig gjeld		15 716 063	11 683 276
Sum gjeld		49 716 063	45 683 276
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 647 191	44 094 167



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 459377

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 090 684
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JERNBANEVEIEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Henrik Ibsens gate 48
0255 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Tollef Svenkerud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2025

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

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, 04.06.2025



Organisasjonsnr: 921 090 684
JERNBANEVEIEN UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	116 901	112 925
Sum kostnader		116 901	112 925
Driftsresultat		-116 901	-112 925
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		268 791	238 107
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Annen renteinntekt		65	24
Sum finansinntekter		268 856	238 131
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	244 737	26 000
Annen rentekostnad		2 372 225	1 912 608
Sum finanskostnader		2 616 962	1 938 608
Netto finans		-2 348 106	-1 700 477
Resultat før skattekostnad		-2 465 007	-1 813 403
Skattekostnad på resultat	3	-542 301	-451 910
Årsresultat		-1 922 706	-1 361 493
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 922 706	-1 361 493
Totalresultat		-1 922 706	-1 361 493
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-1 922 706	-1 361 493
Overført fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		-1 922 706	-1 361 493



Organisasjonsnr: 921 090 684
JERNBANEVEIEN UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 371 281	828 980
Sum immaterielle eiendeler		1 371 281	828 980
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	36 665 472	36 665 472
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	2		
Sum finansielle anleggsmidler		36 665 472	36 665 472
Sum anleggsmidler		38 036 753	37 494 452
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	2 021 027	713 885
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			3 849
Konsernfordringer	2	13 524 601	5 812 868
Sum fordringer		13 524 601	5 816 717
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		64 810	69 113
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		64 810	69 113
Sum omløpsmidler		15 610 438	6 599 716
SUM EIENDELER		53 647 191	44 094 167
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	121 200	121 200



Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs	4	1 058 851	1 058 851
Annen innskutt egenkapital	4	7 442 942	
Sum innskutt egenkapital		8 622 993	1 180 051
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4, 8		
Udekket tap	4, 8	4 691 865	2 769 160
Sum opptjent egenkapital		-4 691 865	-2 769 160
Sum egenkapital		3 931 128	-1 589 109
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	34 000 000	34 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		34 000 000	34 000 000
Sum langsiktig gjeld		34 000 000	34 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		30 702	
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter			5 493
Kortsiktig konserngjeld	2	15 685 361	11 677 146
Annen kortsiktig gjeld			637
Sum kortsiktig gjeld		15 716 063	11 683 276
Sum gjeld		49 716 063	45 683 276
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 647 191	44 094 167



Organisasjonsnr: 921 090 684
JERNBANEVEIEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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.



Årsregnskap 2024 Jernbaneveien Utvikling AS

Org.nr.: 921 090 684



Resultatregnskap

Jernbaneveien Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftskostnad	1	116 901	112 925
Sum driftskostnader		116 901	112 925
Driftsresultat		-116 901	-112 925
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		268 791	238 107
Annen renteinntekt		65	24
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	244 737	26 000
Annen rentekostnad		2 372 225	1 912 608
Resultat av finansposter		-2 348 106	-1 700 477
Resultat før skattekostnad		-2 465 007	-1 813 403
Skattekostnad på resultat	3	-542 301	-451 910
Årsresultat		-1 922 706	-1 361 493
Overføringer			
Overført til udekket tap	4	-1 922 706	-1 361 493
Sum overføringer		-1 922 706	-1 361 493



Balanse

Jernbaneveien Utvikling AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 371 281	828 980
Sum immaterielle eiendeler		1 371 281	828 980
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	36 665 472	36 665 472
Sum finansielle anleggsmidler		36 665 472	36 665 472
Sum anleggsmidler		38 036 753	37 494 452
Omløpsmidler			
Anlegg under utførelse	6	2 021 027	713 885
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	3 849
Konsernfordringer	2	13 524 601	5 812 868
Sum fordringer		13 524 601	5 816 717
Bankinnskudd, kontanter o.l.		64 810	69 113
Sum omløpsmidler		15 610 438	6 599 716
Sum eiendeler		53 647 191	44 094 167



Balanse

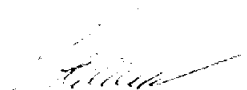
Jernbaneveien Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	121 200	121 200
Overkurs	4	1 058 851	1 058 851
Annen innskutt egenkapital	4	7 442 942	0
Sum innskutt egenkapital		8 622 993	1 180 051
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4, 8	-4 691 865	-2 769 160
Sum opptjent egenkapital		-4 691 865	-2 769 160
Sum egenkapital		3 931 128	-1 589 109
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	34 000 000	34 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		34 000 000	34 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		30 702	0
Skyldig offentlige avgifter		0	5 493
Konserngjeld	2	15 685 361	11 677 146
Annen kortsiktig gjeld		0	637
Sum kortsiktig gjeld		15 716 063	11 683 276
Sum gjeld		49 716 063	45 683 276
Sum egenkapital og gjeld		53 647 191	44 094 167

Oslo, 14.03.2025

Styret i Jernbaneveien Utvikling AS


Tollef Svenkerud
styreleder


Petter Nilsen
styremedlem



Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

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

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.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld..

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

Anlegg under utførelse

Anlegg under utførelse er vurdert til utviklingseiendom. Avskrives ikke.

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.

Note 1 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Jernbaneveien Utvikling AS har ingen ansatte.

Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Fordringer	2024	2023
Jernbaneveien Eiendom AS	5 812 868	5 574 761
Jernbaneveien Eiendom AS - Konsernbidrag	268 791	238 107
Nabe Holding AS - Konsernbidrag	7 442 942	0
Sum	13 524 601	5 812 868

Gjeld	2024	2023
Nabe Holding AS	10 068 413	10 068 413
Cash pool	5 616 948	1 608 733
Sum	15 685 361	11 677 146



Note 3 Skatt

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	-6 233 095	-3 768 089	2 465 006
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-6 233 095	-3 768 089	2 465 007
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 371 281	-828 980	542 301
Årets skattekostnad		2024	2023
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		-2 465 007	-1 813 403
Permanente forskjeller		0	-240 733
Skattepliktig inntekt		-2 465 006	-2 054 135
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skattefordel		-542 301	-451 910
Skattekostnad ordinært resultat		-542 301	-451 910
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		-59 134	-52 384
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag		59 134	52 384
Sum betalbar skatt i balansen		0	0

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	121 200	1 058 851	-2 769 160	-1 589 109
Årets resultat	0	0	-1 922 706	-1 922 706
Mottatt konsernbidrag	0	0	7 442 942	7 442 942
Egenkapital 31.12.2024	121 200	1 058 851	2 751 077	3 931 128

Note 5 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme andel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Datterselskap					
Jernbaneveien Eiendom AS	Oslo, Norge	100%	602 244	263 578	36 665 472
Balanseført verdi 31.12.2024				0	36 665 472



Note 6 Anlegg under utførelse

	2024	2023
Anlegg under utførelse	2 021 027	713 885
Sum	2 021 027	713 885

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Jernbaneveien Utvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	120 000	1,0	121 200
Sum	120 000		121 200

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Nabe Holding AS	120 000	100,0	100,0

Alle aksjer er eid av morselskapet Nabe Holding AS. Fredensborg Bolig AS med forretningsadresse Henrik Ibsens gate 48,0255 OSLO er mor i konsernet. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Jernbaneveien Utvikling AS fås utlevert.

Note 8 Fortsatt drift

Resultatet for 2024 viser et underskudd på kr. -1 922 706 etter skatt, mot kr. -1 361 493 i 2023. Jernbaneveien Utvikling AS' pågående prosjekter vurderes å være verdifull på sikt samt at det ligger merverdier i balansen. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner

	2024	2023
Pantegjeld	34 000 000	34 000 000

Pantsatte verdier er bokførte eiendeler på kr 45 994 592.



Til generalforsamlingen i Jernbaneveien Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jernbaneveien Utvikling AS som består av Balanse per 31. desember 2024, Resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 internkontroll 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

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>

Oslo, 11. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2025-04-11 13:31

This document package contains:
- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.