



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 674 515
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Støttumveien 3B
1170 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: LAURITZEN & CO AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.02.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 14.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		856 842	750 549
Sum inntekter		856 842	750 549
Kostnader			
Lønnskostnad	4		57
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		284 573	312 718
Sum kostnader		284 573	312 775
Driftsresultat		572 269	437 774
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		595	87
Sum finansinntekter		595	87
Annen rentekostnad		412 508	318 979
Annen finanskostnad		3 496	1 132
Sum finanskostnader		416 004	320 111
Netto finans		-415 409	-320 024
Ordinært resultat før skattekostnad		156 861	117 749
Skattekostnad på resultat	6	34 509	25 905
Ordinært resultat etter skattekostnad		122 352	91 844
Årsresultat	3	122 352	91 844
Årsresultat etter minoritetsinteresser		122 352	91 844
Totalresultat		122 352	91 844
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		60 182	91 844
Avsatt til annen egenkapital		62 170	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer		122 352	91 844



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		16 974
Sum immaterielle eiendeler			16 974
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	8 699 300	8 662 300
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	2	8 699 300	8 662 300
Sum anleggsmidler		8 699 300	8 679 274
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			-2 750
Andre kortsiktige fordringer		3 133	5 726
Konsernfordringer			2 136 490
Sum fordringer		3 133	2 139 466
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		182 549	113 164
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		182 549	113 164
Sum omløpsmidler		185 682	2 252 630
SUM EIENDELER		8 884 982	10 931 904

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	1		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap			60 182
Sum opptjent egenkapital			-60 182
Sum egenkapital	3	30 000	-30 182
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	5		
Obligasjonslån	5		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	8 334 705	8 351 461
Langsiktig konserngjeld	5		2 300 000
Sum annen langsiktig gjeld	5	8 334 705	10 651 461
Sum langsiktig gjeld		8 334 705	10 651 461
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 445	25 946
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld		415 731	48 750
Annen kortsiktig gjeld		95 100	235 929
Sum kortsiktig gjeld		520 276	310 625
Sum gjeld		8 854 981	10 962 086
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 884 982	10 931 904



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 312702

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 674 515
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Støttumveien 3B
1170 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: LAURITZEN & CO AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.02.2023

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres: Ja
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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 27.02.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 922 674 515
JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		856 842	750 549
Sum inntekter		856 842	750 549
Kostnader			
Lønnskostnad	4		57
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		284 573	312 718
Sum kostnader		284 573	312 775
Driftsresultat		572 269	437 774
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		595	87
Sum finansinntekter		595	87
Annen rentekostnad		412 508	318 979
Annen finanskostnad		3 496	1 132
Sum finanskostnader		416 004	320 111
Netto finans		-415 409	-320 024
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	6	34 509	25 905
Ordinært resultat etter skattekostnad		122 352	91 844
Årsresultat	3	122 352	91 844
Årsresultat etter minoritetsinteresser		122 352	91 844
Totalresultat		122 352	91 844
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		60 182	91 844
Avsatt til annen egenkapital		62 170	
Sum overføringer og disponeringer		122 352	91 844



Organisasjonsnr: 922 674 515
JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		16 974
Sum immaterielle eiendeler			16 974
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	8 699 300	8 662 300
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	2	8 699 300	8 662 300
Sum anleggsmidler		8 699 300	8 679 274
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			-2 750
Andre kortsiktige fordringer		3 133	5 726
Konsernfordringer			2 136 490
Sum fordringer		3 133	2 139 466
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		182 549	113 164
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		182 549	113 164
Sum omløpsmidler		185 682	2 252 630
SUM EIENDELER		8 884 982	10 931 904
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	1		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap			60 182
Sum opptjent egenkapital			-60 182
Sum egenkapital	3	30 000	-30 182
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	5		
Obligasjonslån	5		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	8 334 705	8 351 461
Langsiktig konserngjeld	5		2 300 000
Sum annen langsiktig gjeld	5	8 334 705	10 651 461
Sum langsiktig gjeld		8 334 705	10 651 461
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 445	25 946
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld		415 731	48 750
Annen kortsiktig gjeld		95 100	235 929
Sum kortsiktig gjeld		520 276	310 625
Sum gjeld		8 854 981	10 962 086
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 884 982	10 931 904



Organisasjonsnr: 922 674 515
JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
4

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
Simen Peter Eiterjord
2023-02-24



Årsregnskap 2022

Jernbanegata Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 922 674 515



RESULTATREGNSKAP

JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Annen driftsinntekt		856 842	750 549
Sum driftsinntekter		856 842	750 549
Lønnskostnad	4	0	57
Annen driftskostnad		284 573	312 718
Sum driftskostnader		284 573	312 775
Driftsresultat		572 269	437 774
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		595	87
Annen rentekostnad		412 508	318 979
Annen finanskostnad		3 496	1 132
Resultat av finansposter		-415 409	-320 024
Resultat før skattekostnad		156 861	117 749
Skattekostnad på resultat	6	34 509	25 905
Resultat		122 352	91 844
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	3	122 352	91 844
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		60 182	91 844
Avsatt til annen egenkapital		62 170	0
Sum overføringer		122 352	91 844



BALANSE

JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	6	0	16 974
Sum immaterielle eiendeler		0	16 974
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	8 699 300	8 662 300
Sum varige driftsmidler	2	8 699 300	8 662 300
Sum anleggsmidler		8 699 300	8 679 274
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	-2 750
Andre kortsiktige fordringer		3 133	5 726
Konsernfordringer		0	2 136 490
Sum fordringer		3 133	2 139 466
Bankinnskudd, kontanter o.l.		182 549	113 164
Sum omløpsmidler		185 682	2 252 630
Sum eiendeler		8 884 982	10 931 904



BALANSE

JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	1	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		0	-60 182
Sum opptjent egenkapital		0	-60 182
Sum egenkapital	3	30 000	-30 182
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	8 334 705	8 351 461
Langsiktig konserngjeld	5	0	2 300 000
Sum annen langsiktig gjeld	5	8 334 705	10 651 461
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		9 445	25 946
Konserngjeld		415 731	48 750
Annen kortsiktig gjeld		95 100	235 929
Sum kortsiktig gjeld		520 276	310 625
Sum gjeld		8 854 981	10 962 086
Sum egenkapital og gjeld		8 884 982	10 931 904

Oslo, 24.02.2023

Styret i Jernbanegata Eiendomsutvikling AS

Simen Peter Eiterjord
styreleder



JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

922 674 515

Regnskapsprinsipper

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

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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 ANLEGGSMIDLER

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.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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.

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.

JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

SIDE 5



JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

922 674 515

Note 1 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,0	30 000
Sum	30 000		30 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Je Properties AS	30 000	100,0	100,0

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	8 662 300	8 662 300
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	37 000	37 000
= Anskaffelseskost 31.12.22	8 699 300	8 699 300
= Bokført verdi 31.12.22	8 699 300	8 699 300

Note 3 Egenkapital

	Aksje-kapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum
Pr. 31.12.2021	30 000	0	-60 182	-30 182
Pr. 01.01.2022	30 000	0	-60 182	-30 182
Årets overskudd		62 170	60 182	122 352
Konsernbidrag avgitt		-62 170		-62 170
Pr. 31.12.2022	30 000	0	0	30 000

Note 4 Lønnskostnader

Jernbanegata Eiendomsutvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Revisor:

Selskapet har fravalgt revisjon. Regnskapet føres av autorisert regnskapsførerforetak.

JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

SIDE 6



JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

922 674 515

Note 5 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2022	2021
Gjeld til Sparebank 1	8 334 705	8 351 461
Øvrig langsiktig gjeld	0	2 300 000
Sum	8 334 705	10 651 461

Selskapets største gjeld er til Sparebank 1 med sikkerhetsstillelse i Gnr 300, Bnr 711; Jernbanegata 15 i Fredrikstad Kommune.

Andre langsiktige ytelser til ansatte	0	2 300 000
Sum annen langsiktig gjeld	0	2 300 000

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	17 535	0
Endring i utsatt skattefordel	16 974	25 905
Skattekostnad ordinært resultat	34 509	25 905
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	156 861	117 749
Permanente forskjeller	0	0
Avgitt konsernbidrag	-79 705	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-77 156	-117 749
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	17 535	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-17 535	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2022	2021	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-77 156	-77 156
JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS			SIDE 7



JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS			922 674 515
Grunnlag for utsatt skattefordel	0	-77 156	-77 156
Utsatt skattefordel (22 %)	0	-16 974	-16 974

Note 7 Fortsatt drift

Selskapets overskudd for 2022 er 156 861.

Egenkapital er intakt, det er ikke lenger behov for innhenting av ytterligere kapital.

Det foreligger vesentlige merverdier i eiendomsmassen.

Driften av Jernbanegata Eiendomsutvikling AS synes således ikke å medføre noen risiko for tap for kreditorene og grunnlag for fortsatt drift ligger til grunn.