



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 674 515
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Støttumveien 3B
1170 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: KALIBRA REGNSKAP AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2026

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, 29.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		875 704	986 990
Sum inntekter		875 704	986 990
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		954 661	408 988
Sum kostnader		954 661	408 988
Driftsresultat		-78 958	578 002
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4	1 117
Sum finansinntekter		4	1 117
Annen rentekostnad		555 188	653 512
Annen finanskostnad		14 303	1 020
Sum finanskostnader		569 491	654 532
Netto finans		-569 487	-653 415
Resultat før skattekostnad		-648 445	-75 413
Skattekostnad på resultat	4		
Årsresultat	5	-648 445	-75 413
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-648 445	-75 413
Totalresultat		-648 445	-75 413
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-1 327 980	
Udekket tap		420 487	-75 413
Avsatt til annen egenkapital		259 049	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum overføringer og disponeringer		-648 445	-75 413



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	8 699 300	8 699 300
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler	3	8 699 300	8 699 300
Sum anleggsmidler		8 699 300	8 699 300
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			500
Andre kortsiktige fordringer		6 565	
Konsernfordringer		1 511 883	872 930
Sum fordringer		1 518 448	873 430
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		62 086	91 244
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		62 086	91 244
Sum omløpsmidler		1 580 534	964 674
SUM EIENDELER		10 279 834	9 663 974

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	259 049	
Udekket tap			420 487
Sum opptjent egenkapital		259 049	-420 487
Sum egenkapital	5	289 049	-390 487
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	9 405 000	9 589 712
Langsiktig konserngjeld	8		
Sum annen langsiktig gjeld	8	9 405 000	9 589 712
Sum langsiktig gjeld		9 405 000	9 589 712
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		104 527	62 310
Betalbar skatt	4	92 507	
Kortsiktig konserngjeld		354 231	356 731
Annen kortsiktig gjeld		34 520	45 708
Sum kortsiktig gjeld		585 785	464 749
Sum gjeld		9 990 785	10 054 461
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 279 834	9 663 974



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 401868

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 922 674 515
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Støttumveien 3B
1170 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: KALIBRA REGNSKAP AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2026

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 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, 28.04.2026

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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		875 704	986 990
Sum inntekter		875 704	986 990
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad		954 661	408 988
Sum kostnader		954 661	408 988
Driftsresultat		-78 958	578 002
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4	1 117
Sum finansinntekter		4	1 117
Annen rentekostnad		555 188	653 512
Annen finanskostnad		14 303	1 020
Sum finanskostnader		569 491	654 532
Netto finans		-569 487	-653 415
Resultat før skattekostnad		-648 445	-75 413
Skattekostnad på resultat	4		
Årsresultat	5	-648 445	-75 413
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-648 445	-75 413
Totalresultat		-648 445	-75 413
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		-1 327 980	
Udekket tap		420 487	-75 413
Avsatt til annen egenkapital		259 049	
Sum overføringer og disponeringer		-648 445	-75 413



Organisasjonsnr: 922 674 515
JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	8 699 300	8 699 300
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler	3	8 699 300	8 699 300
Sum anleggsmidler		8 699 300	8 699 300
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			500
Andre kortsiktige fordringer		6 565	
Konsernfordringer		1 511 883	872 930
Sum fordringer		1 518 448	873 430
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		62 086	91 244
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		62 086	91 244
Sum omløpsmidler		1 580 534	964 674
SUM EIENDELER		10 279 834	9 663 974
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	7	259 049	
Udekket tap			420 487
Sum opptjent egenkapital		259 049	-420 487
Sum egenkapital	5	289 049	-390 487
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8		
Obligasjonslån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	9 405 000	9 589 712
Langsiktig konserngjeld	8		
Sum annen langsiktig gjeld	8	9 405 000	9 589 712
Sum langsiktig gjeld		9 405 000	9 589 712
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		104 527	62 310
Betalbar skatt	4	92 507	
Kortsiktig konserngjeld		354 231	356 731
Annen kortsiktig gjeld		34 520	45 708
Sum kortsiktig gjeld		585 785	464 749
Sum gjeld		9 990 785	10 054 461
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 279 834	9 663 974



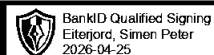
Organisasjonsnr: 922 674 515
JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap 2025

Jernbanegata Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 922 674 515



RESULTATREGNSKAP

JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

	Note	2025	2024
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Annen driftsinntekt		875 704	986 990
Sum driftsinntekter		875 704	986 990
Annen driftskostnad		954 661	408 988
Sum driftskostnader		954 661	408 988
Driftsresultat		-78 958	578 002
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt	4	4	1 117
Annen rentekostnad		555 188	653 512
Annen finanskostnad		14 303	1 020
Resultat av finansposter		-569 487	-653 415
Resultat før skattekostnad		-648 445	-75 413
Resultat		-648 445	-75 413
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	5	-648 445	-75 413
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		420 487	0
Mottatt konsernbidrag		1 327 980	0
Avsatt til annen egenkapital		259 049	0
Overført til udekket tap		0	75 413
Sum overføringer		-648 445	-75 413



BALANSE

JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	8 699 300	8 699 300
Sum varige driftsmidler	3	8 699 300	8 699 300
Sum anleggsmidler		8 699 300	8 699 300
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	500
Andre kortsiktige fordringer		6 565	0
Konsernfordringer		1 511 883	872 930
Sum fordringer		1 518 448	873 430
Bankinnskudd, kontanter o.l.		62 086	91 244
Sum omløpsmidler		1 580 534	964 674
Sum eiendeler		10 279 834	9 663 974



BALANSE

JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	7	259 049	0
Udekket tap		0	-420 487
Sum opptjent egenkapital		259 049	-420 487
Sum egenkapital	5	289 049	-390 487
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	9 405 000	9 589 712
Sum annen langsiktig gjeld	8	9 405 000	9 589 712
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		104 527	62 310
Betalbar skatt	4	92 507	0
Konserngjeld		354 231	356 731
Annen kortsiktig gjeld		34 520	45 708
Sum kortsiktig gjeld		585 785	464 749
Sum gjeld		9 990 785	10 054 461
Sum egenkapital og gjeld		10 279 834	9 663 974

Oslo, 23.04.2026

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.

Note 1 Virksomhetens art og lokalisering

Jernbanegata Eiendomsutvikling AS er et selskap der virksomheten omfatter Utleie av egen eller leid fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

Note 2 Lønnskostnader

Jernbanegata Eiendomsutvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Revisor:

Selskapet har fravalgt revisjon. Regnskapet føres av autorisert regnskapsførerforetak.

JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

SIDE 5



JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

922 674 515

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	8 699 300	8 699 300
= Anskaffelseskost 31.12.25	8 699 300	8 699 300
= Bokført verdi 31.12.25	8 699 300	8 699 300

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-648 445	-75 413
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 420 487	0
Mottatt konsernbidrag	420 487	0
Skattepliktig inntekt	-1 648 445	-75 413
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	92 507	0
Sum betalbar skatt i balansen	92 507	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
Fordringer	1 420 487	0	-1 420 487
Sum	1 420 487	0	-1 420 487
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 068 932	-420 487	1 648 445
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	648 445	420 487	-227 958
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

SIDE 6



JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

922 674 515

Note 5 Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen Innskutt egenkap.	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum
Pr. 31.12.2024	30 000	0	0	-420 487	-390 487
Pr. 01.01.2025	30 000	0	0	-420 487	-390 487
Årets underskudd			-648 445	0	-648 445
Konsernbidrag mottatt		1 327 980			1 327 980
Pr. 31.12.2025	30 000	1 327 980	-648 445	-420 487	289 049

JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

SIDE 7



JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

922 674 515

Note 6 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 7 Fortsatt drift

Selskapets underskudd for 2025 er -648 445 hvor vesentlige kostnader skyldes høye renter. Egenkapitalen er opptjent positiv og viser kr 289 049.

Det ligger til grunn for stabile leieinntekter i året som kommer, samt at 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.

Note 8 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2025	2024
Gjeld til DnB	9 405 000	9 589 712
Sum	9 405 000	9 589 712

Selskapets største gjeld er til Nordic Corporate Bank med sikkerhetsstillelse i Gnr 300, Bnr 711; Jernbanegata 15 i Fredrikstad Kommune.