



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	932 203 472
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	JERNBYGG AS
Forretningsadresse:	Jernværksvegen 12 3830 ULEFOSS

### 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:	Carl Diderik Cappelen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	03.06.2025

### 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, 22.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	344 479	589 468
<b>Sum kostnader</b>		<b>344 479</b>	<b>589 468</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-344 479</b>	<b>-589 468</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		10 822 747	11 080 280
Annen finansinntekt		8 773 486	134 967
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 596 233</b>	<b>11 215 247</b>
Annen finanskostnad		4 396 005	5 162 453
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 396 005</b>	<b>5 162 453</b>
<b>Netto finans</b>		<b>15 200 228</b>	<b>6 052 794</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>14 855 749</b>	<b>5 463 326</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 140 545	675 524
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>13 715 204</b>	<b>4 787 802</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>13 715 204</b>	<b>4 787 802</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	7	3 308 397	
Konsernbidrag	7	3 659 450	2 360 075
Overføringer annen egenkapital	7	6 747 357	2 427 727
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>13 715 204</b>	<b>4 787 802</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4, 8	90 696 539	90 696 539
Investeringer i aksjer og andeler			2
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>90 696 539</b>	<b>90 696 541</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>90 696 539</b>	<b>90 696 541</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	5	9 301 747	9 446 238
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 301 747</b>	<b>9 446 238</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>11 569 828</b>	<b>3 860 857</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>20 871 575</b>	<b>13 307 095</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>111 568 114</b>	<b>104 003 636</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	16 500 000	16 500 000
Overkurs	7	7 388 128	7 388 128
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>23 888 128</b>	<b>23 888 128</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	18 212 694	11 465 337



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>18 212 694</b>	<b>11 465 337</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>42 100 822</b>	<b>35 353 465</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	61 204 692	63 493 480
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>61 204 692</b>	<b>63 493 480</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>61 204 692</b>	<b>63 493 480</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5		30 000
Betalbar skatt	3	108 340	
Annen kortsiktig gjeld	5	8 154 260	5 126 691
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 262 600</b>	<b>5 156 691</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>69 467 292</b>	<b>68 650 171</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>111 568 114</b>	<b>104 003 636</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 678377

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 932 203 472  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: JERNBYGG AS  
Forretningsadresse: Jernværksvegen 12  
3830 ULEFOSS

#### 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: Carl Diderik Cappelen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2025

#### 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, 21.07.2025



Organisasjonsnr: 932 203 472  
JERNBYGG AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	344 479	589 468
<b>Sum kostnader</b>		<b>344 479</b>	<b>589 468</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-344 479</b>	<b>-589 468</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		10 822 747	11 080 280
Annen finansinntekt		8 773 486	134 967
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 596 233</b>	<b>11 215 247</b>
Annen finanskostnad		4 396 005	5 162 453
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 396 005</b>	<b>5 162 453</b>
<b>Netto finans</b>		<b>15 200 228</b>	<b>6 052 794</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>14 855 749</b>	<b>5 463 326</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 140 545	675 524
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>13 715 204</b>	<b>4 787 802</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>13 715 204</b>	<b>4 787 802</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	7	3 308 397	
Konsernbidrag	7	3 659 450	2 360 075
Overføringer annen egenkapital	7	6 747 357	2 427 727
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>13 715 204</b>	<b>4 787 802</b>



Organisasjonsnr: 932 203 472  
JERNBYGG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap 4, 8		90 696 539	90 696 539
Investeringer i aksjer og andeler			2
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>90 696 539</b>	<b>90 696 541</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>90 696 539</b>	<b>90 696 541</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	5	9 301 747	9 446 238
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 301 747</b>	<b>9 446 238</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>11 569 828</b>	<b>3 860 857</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>20 871 575</b>	<b>13 307 095</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>111 568 114</b>	<b>104 003 636</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	16 500 000	16 500 000
Overkurs	7	7 388 128	7 388 128
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>23 888 128</b>	<b>23 888 128</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	18 212 694	11 465 337
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>18 212 694</b>	<b>11 465 337</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>42 100 822</b>	<b>35 353 465</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	61 204 692	63 493 480



<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>61 204 692</b>	<b>63 493 480</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>61 204 692</b>	<b>63 493 480</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	5		30 000
Betalbar skatt	3	108 340	
Annen kortsiktig gjeld	5	8 154 260	5 126 691
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 262 600</b>	<b>5 156 691</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>69 467 292</b>	<b>68 650 171</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>111 568 114</b>	<b>104 003 636</b>



Organisasjonsnr: 932 203 472  
JERNBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
6

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	15.00	1100000.00	16500000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Cappelen Holding AS	15.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	15.00	100.00%	

Note  
2

#### Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte. Administrasjon leies inn av Ulefos AS.

Note

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

#### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

#### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

#### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere





**Jernbygg AS**

---

## Årsrapport for 2024

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

**Revisjonsberetning**



### Jernbygg AS

#### Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	344 479	589 468
Driftsresultat		<u>-344 479</u>	<u>-589 468</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap		10 822 747	11 080 280
Annen finansinntekt		8 773 486	134 967
Annen finanskostnad		<u>4 396 005</u>	<u>5 162 453</u>
Netto finansposter		<u>15 200 228</u>	<u>6 052 794</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>14 855 749</u>	<u>5 463 326</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	<u>1 140 545</u>	<u>675 524</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>13 715 204</u>	<u>4 787 802</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	7	3 308 397	0
Konsernbidrag	7	3 659 450	2 360 075
Overføringer annen egenkapital	7	<u>6 747 357</u>	<u>2 427 727</u>
Sum disponert		<u>13 715 204</u>	<u>4 787 802</u>



### Jernbygg AS

#### Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	4, 8	90 696 539	90 696 539
Investeringer i aksjer og andeler		0	2
Sum finansielle anleggsmidler		<u>90 696 539</u>	<u>90 696 541</u>
Sum anleggsmidler		<u>90 696 539</u>	<u>90 696 541</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	5	9 301 747	9 446 238
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>11 569 828</u>	<u>3 860 857</u>
Sum omløpsmidler		<u>20 871 575</u>	<u>13 307 095</u>
Sum eiendeler		<u>111 568 114</u>	<u>104 003 636</u>




## Jernbygg AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	16 500 000	16 500 000
Overkurs	7	7 388 128	7 388 128
Sum innskutt egenkapital		<u>23 888 128</u>	<u>23 888 128</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	18 212 694	11 465 337
Sum egenkapital		<u>42 100 822</u>	<u>35 353 465</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	61 204 692	63 493 480
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	5	0	30 000
Betalbar skatt	3	108 340	0
Annen kortsiktig gjeld	5	8 154 260	5 126 691
Sum kortsiktig gjeld		<u>8 262 600</u>	<u>5 156 691</u>
Sum gjeld		<u>69 467 292</u>	<u>68 650 171</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>111 568 114</u>	<u>104 003 636</u>

31. desember 2024  
Ulefoss, 30. mai 2025

  
Carl Diderik Cappelen  
styrets leder, daglig leder

  
Johan Diderik Cappelen  
Styremedlem



## Jernbygg AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Jernbygg AS inngår i underkonsernregnskapet til Cappelen Holding AS og konsernregnskapet til Down Under AS. Down Under AS har forretningskontor på Ulefoss.

#### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### *Valuta*

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

#### *Skatter*

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### *Bruk av estimater*

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.



## Jernbygg AS

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 2 - Lønnskostnader og antall ansatte

Selskapet har ingen ansatte. Administrasjon leies inn av Ulefos AS.

#### Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2024	2023
Betalbar skatt	1 140 493	665 662
For mye (lite) avsatt tidligere år	52	9 862
Årets totale skattekostnad	<u>1 140 545</u>	<u>675 524</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	14 855 749	5 463 326
Permanente forskjeller	484 508	101 373
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-1 521 000	-2 538 962
Resultatført konsernbidrag	-9 301 747	-8 541 318
Regnskapsmessig gev. realisasjon andel i selskap med deltakerfastsetting	<u>-8 635 198</u>	<u>0</u>
Alminnelig inntekt	-4 117 688	-5 515 581
Mottatt konsernbidrag	9 301 747	8 541 318
Ytet konsernbidrag	<u>-4 691 603</u>	<u>-3 025 737</u>
Årets skattegrunnlag	<u>492 456</u>	<u>0</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	108 340	0

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt

	2024
22% skatt av resultat før skatt	3 268 265
For mye/lite avsatt tidligere år	52
Permanente forskjeller (22%)	<u>-2 127 772</u>
Beregnet skattekostnad	<u>1 140 545</u>

Effektiv skattesats \*) 7,7 %

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

#### Note 4 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Anskaffelses- år	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Bokført verdi pr. 31.12
Esco Eiendom AS	2018	Kongsberg	100 %	100 %	73 734 709
Mjörnhus HB	2018	Sverige	99 %	99 %	4 751 657
UDK Ejendom ApS	2018	Danmark	100 %	100 %	12 210 173
Sum					90 696 539



## Jernbygg AS

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Andre fordringer	9 301 747	9 446 238
<i>Gjeld</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Leverandørgjeld	0	30 000
Annen kortsiktig gjeld	8 000 000	4 930 657
Sum	<u>8 000 000</u>	<u>4 960 657</u>

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Ordinære aksjer	15	1 100 000	16 500 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Cappelen Holding AS	15	100 %	100 %

#### Note 7 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.	16 500 000	7 388 128	11 465 337	35 353 465
Årsresultat	0	0	13 715 204	13 715 204
Avsatt utbytte	0	0	-3 308 397	-3 308 397
Avgitt konsernbidrag	0	0	-3 659 450	-3 659 450
Egenkapital 31.12.	<u>16 500 000</u>	<u>7 388 128</u>	<u>18 212 694</u>	<u>42 100 822</u>



## Jernbygg AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 8 - Langsiktig gjeld/pantstillelser og garantier

<i>Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsåret	0	0
<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	61 204 692	63 493 480
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Aksjer	85 944 882	85 944 882

Datterselskapene Esco Eiendom AS og Mjörnhus HB er stilt som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjon.

Selskapet har valgt å sikre deler av sin gjeld (MNOK 18,3) ved hjelp av rentebytteavtale. Denne avtalen utløper 21. mai 2030. Rentene ved denne avtalen inngår som en del av selskapets finanskostnad. Virkelig verdi av renteswap regnskapsføres ikke.



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Kyrkjevægen 6, Hellandtunet, 3800 Bø i Telemark  
Postboks 123, 3833 Bø i Telemark

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Jernbygg AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jernbygg 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 konklusjon

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.

### Ledelsens 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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. Betyggende 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



**Shape the future  
with confidence**

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bø i Telemark, 03. juni 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Tor Erik Baksås  
statsautorisert revisor

Penn eo Dokumentnøkkel: S47BA-HT 68F-5INCUK-DNXXB-N8F4K-TWTZC



# 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."

## Baksås, Tor Erik

### Oppdragsansvarlig partner

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-101978

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-06-03 12:24:41 UTC



## Baksås, Tor Erik

### Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-101978

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-06-03 12:24:41 UTC



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 forseglest 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.

Penneo Dokumentnøkkel: S47BA-HT68F-5INCUK-DNXXB-N8F4K-TWTZC



## Jernbygg AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Jernbygg AS inngår i underkonsernregnskapet til Cappelen Holding AS og konsernregnskapet til Down Under AS. Down Under AS har forretningskontor på Ulefoss.

#### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### *Valuta*

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

#### *Skatter*

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

#### *Bruk av estimater*

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.



## Jernbygg AS

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 2 - Lønnskostnader og antall ansatte

Selskapet har ingen ansatte. Administrasjon leies inn av Ulefos AS.

#### Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2024	2023
Betalbar skatt	1 140 493	665 662
For mye (lite) avsatt tidligere år	52	9 862
Årets totale skattekostnad	<u>1 140 545</u>	<u>675 524</u>
Beregning av årets skattegrunnlag:	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	14 855 749	5 463 326
Permanente forskjeller	484 508	101 373
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-1 521 000	-2 538 962
Resultatført konsernbidrag	-9 301 747	-8 541 318
Regnskapsmessig gev. realisasjon andel i selskap med deltakerfastsetting	-8 635 198	0
Alminnelig inntekt	-4 117 688	-5 515 581
Mottatt konsernbidrag	9 301 747	8 541 318
Ytet konsernbidrag	-4 691 603	-3 025 737
Årets skattegrunnlag	<u>492 456</u>	<u>0</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	108 340	0

#### Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt

	2024
22% skatt av resultat før skatt	3 268 265
For mye/lite avsatt tidligere år	52
Permanente forskjeller (22%)	-2 127 772
Beregnet skattekostnad	<u>1 140 545</u>

Effektiv skattesats \*)

7,7 %

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

#### Note 4 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Anskaffelses- år	Kontor	Eier- andel	Stemme- andel	Bokført verdi pr. 31.12
Esco Eiendom AS	2018	Kongsberg	100 %	100 %	73 734 709
Mjörnhus HB	2018	Sverige	99 %	99 %	4 751 657
UDK Ejendom ApS	2018	Danmark	100 %	100 %	12 210 173
Sum					<u>90 696 539</u>



## Jernbygg AS

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Andre fordringer	9 301 747	9 446 238
<i>Gjeld</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Leverandørgjeld	0	30 000
Annen kortsiktig gjeld	8 000 000	4 930 657
Sum	<u>8 000 000</u>	<u>4 960 657</u>

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Ordinære aksjer	15	1 100 000	16 500 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Cappelen Holding AS	15	100 %	100 %

#### Note 7 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.	16 500 000	7 388 128	11 465 337	35 353 465
Årsresultat	0	0	13 715 204	13 715 204
Avsatt utbytte	0	0	-3 308 397	-3 308 397
Avgitt konsernbidrag	0	0	-3 659 450	-3 659 450
Egenkapital 31.12.	<u>16 500 000</u>	<u>7 388 128</u>	<u>18 212 694</u>	<u>42 100 822</u>



## Jernbygg AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 8 - Langsiktig gjeld/pantstillelser og garantier

<i>Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsåret	0	0
<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	61 204 692	63 493 480
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Aksjer	85 944 882	85 944 882

Datterselskapene Esco Eiendom AS og Mjörnhus HB er stilt som sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjon.

Selskapet har valgt å sikre deler av sin gjeld (MNOK 18,3) ved hjelp av rentebytteavtale. Denne avtalen utløper 21. mai 2030. Rentene ved denne avtalen inngår som en del av selskapets finanskostnad. Virkelig verdi av renteswap regnskapsføres ikke.