



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 804 145
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JERNBANEVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Henrik Ibsens gate 48
0255 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: Tollef Svenkerud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

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, 08.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		17 547	
Annen driftsinntekt		372 620	240 000
Sum inntekter		390 167	240 000
Kostnader			
Varekostnad		17 547	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		152 196
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	74 230	44 487
Sum kostnader		91 776	196 683
Driftsresultat		298 390	43 317
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4	
Sum finansinntekter		4	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	401	88 589
Annen rentekostnad			45 387
Sum finanskostnader		401	133 976
Netto finans		-398	-133 976
Ordinært resultat før skattekostnad		297 993	-90 659
Skattekostnad på resultat	4	65 558	-24 500
Ordinært resultat etter skattekostnad		232 435	-66 159
Årsresultat	5	232 435	-66 159
Årsresultat etter minoritetsinteresser		232 435	-66 159
Totalresultat		232 435	-66 159
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Avgitt konsernbidrag	5	187 772	
Avsatt til annen egenkapital	5	44 663	
Overført fra annen egenkapital	5		-66 159
Sum overføringer og disponeringer		232 435	-66 159



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	4	207 647	220 244
Goodwill	1		
Sum immaterielle eiendeler		207 647	220 244
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	5 337 026	5 295 780
Maskiner og anlegg	1		
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler		5 337 026	5 295 780
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3		
Sum anleggsmidler		5 544 673	5 516 024
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		312 162	
Fordringer			
Kundefordringer			14 876
Andre kortsiktige fordringer		15 100	14 284
Konsernfordringer	3, 3		1 022 962
Sum fordringer		15 100	1 052 121
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		113 134	180 175
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		113 134	180 175
Sum omløpsmidler		440 395	1 232 296



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		5 985 069	6 748 321
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	264 906	220 244
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		264 906	220 244
Sum egenkapital		294 906	250 244
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	5 449 430	
Sum annen langsiktig gjeld		5 449 430	
Sum langsiktig gjeld		5 449 430	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			29 138
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	3	240 733	6 448 240
Annen kortsiktig gjeld			20 699
Sum kortsiktig gjeld		240 733	6 498 077
Sum gjeld		5 690 163	6 498 077



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 985 069	6 748 321



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 493830

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 804 145
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JERNBANEVEIEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Stensberggata 25
0170 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: Tollef Svenkerud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: 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, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 923 804 145
JERNBANEVEIEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		17 547	
Annen driftsinntekt		372 620	240 000
Sum inntekter		390 167	240 000
Kostnader			
Varekostnad		17 547	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		152 196
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	74 230	44 487
Sum kostnader		91 776	196 683
Driftsresultat		298 390	43 317
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4	
Sum finansinntekter		4	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	401	88 589
Annen rentekostnad			45 387
Sum finanskostnader		401	133 976
Netto finans		-398	-133 976
Ordinært resultat før skattekostnad		297 993	-90 659
Skattekostnad på resultat	4	65 558	-24 500
Ordinært resultat etter skattekostnad		232 435	-66 159
Årsresultat	5	232 435	-66 159
Årsresultat etter minoritetsinteresser		232 435	-66 159
Totalresultat		232 435	-66 159
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5	187 772	
Avsatt til annen egenkapital	5	44 663	



Overført fra annen egenkapital	5		-66 159
Sum overføringer og disponeringer		232 435	-66 159



Organisasjonsnr: 923 804 145
JERNBANEVEIEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	4	207 647	220 244
Goodwill	1		
Sum immaterielle eiendeler		207 647	220 244
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	5 337 026	5 295 780
Maskiner og anlegg	1		
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler		5 337 026	5 295 780
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3		
Sum anleggsmidler		5 544 673	5 516 024
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		312 162	
Fordringer			
Kundefordringer			14 876
Andre kortsiktige fordringer		15 100	14 284
Konsernfordringer	3, 3		1 022 962
Sum fordringer		15 100	1 052 121
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		113 134	180 175
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		113 134	180 175
Sum omløpsmidler		440 395	1 232 296
SUM EIENDELER		5 985 069	6 748 321
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	264 906	220 244
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		264 906	220 244
Sum egenkapital		294 906	250 244
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	5 449 430	
Sum annen langsiktig gjeld		5 449 430	
Sum langsiktig gjeld		5 449 430	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			29 138
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	3	240 733	6 448 240
Annen kortsiktig gjeld			20 699
Sum kortsiktig gjeld		240 733	6 498 077
Sum gjeld		5 690 163	6 498 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 985 069	6 748 321



Organisasjonsnr: 923 804 145
JERNBANEVEIEN EIENDOM 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 2022

Jernbaneveien Eiendom AS

Org.nr.: 923 804 145



Resultatregnskap

Jernbaneveien Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt		17 547	0
Annen driftsinntekt		372 620	240 000
Sum driftsinntekter		390 167	240 000
Varekostnad		17 547	0
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	0	152 196
Annen driftskostnad	2	74 230	44 487
Sum driftskostnader		91 776	196 683
Driftsresultat		298 390	43 317
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	401	88 589
Annen rentekostnad		0	45 387
Resultat av finansposter		-398	-133 976
Resultat før skattekostnad		297 993	-90 659
Skattekostnad på resultat	4	65 558	-24 500
Årsresultat	5	232 435	-66 159
Overføringer			
Avsatt konsernbidrag	5	187 772	0
Avsatt til annen egenkapital	5	44 663	0
Overført fra annen egenkapital	5	0	66 159
Sum overføringer		232 435	-66 159



Balanse

Jernbaneveien Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	4	207 647	220 244
Sum immaterielle eiendeler		207 647	220 244
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	5 337 026	5 295 780
Sum varige driftsmidler		5 337 026	5 295 780
Sum anleggsmidler		5 544 673	5 516 024
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning		312 162	0
Fordringer			
Kundefordringer		0	14 876
Andre kortsiktige fordringer		15 100	14 284
Konsernfordringer	3	0	1 022 962
Sum fordringer		15 100	1 052 121
Bankinnskudd, kontanter o.l.		113 134	180 175
Sum omløpsmidler		440 395	1 232 296
Sum eiendeler		5 985 069	6 748 321




Balanse

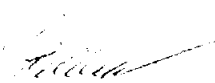
Jernbaneveien Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	264 906	220 244
Sum opptjent egenkapital		264 906	220 244
Sum egenkapital		294 906	250 244
Gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	5 449 430	0
Sum annen langsiktig gjeld		5 449 430	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	29 138
Konserngjeld	3	240 733	6 448 240
Annen kortsiktig gjeld		0	20 699
Sum kortsiktig gjeld		240 733	6 498 077
Sum gjeld		5 690 163	6 498 077
Sum egenkapital og gjeld		5 985 069	6 748 321

Oslo, 12.04.2023

Styret i Jernbaneveien Eiendom 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.

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 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.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. 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. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

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 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Bygninger og tomter	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	7 630 590	7 630 590
Tilgang	186 742	186 742
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	7 817 332	7 817 332
Akkumulerte avskrivninger	2 480 306	2 480 306
Bokført verdi 31.12.2022	5 337 026	5 337 026
Årets avskrivninger	0	0

Driftsmidlene er tilført selskapet ved fusjon i 2021.

Selskapet har endret avskrivningsprinsipper slik at selve bygget ikke lenger avskrives.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

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

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	0	0	0	1 022 962
Sum	0	0	0	1 022 962

	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Langsiktig gjeld til Jernbaneveien Utvikling AS	0	0	5 419 028	0
Langsiktig gjeld til Nabe Holding AS	0	0	30 401	0
Kortsiktig konserngjeld	0	0	0	6 441 990
Kortsiktig gjeld til Naturbetong AS	0	0	0	6 250
Sum	0	0	5 449 430	6 448 240



Note 4 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:

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-943 850	-1 001 110	-57 260
Sum	-943 850	-1 001 110	-57 260

Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-943 850	-1 001 110	-57 260
---	-----------------	-------------------	----------------

Utsatt skattefordel (22 %)	-207 647	-220 244	-12 597
-----------------------------------	-----------------	-----------------	----------------

Årets skattekostnad	2022	2021
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	297 993	-90 659
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-57 260	1 001 110
Avgitt konsernbidrag	-240 733	-889 747
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-20 704
Skattepliktig inntekt	0	0

Resultatført skatt på ordinært resultat:

Betalbar skatt	52 961	195 744
Endring i utsatt skattefordel	12 597	-220 244
Skattekostnad ordinært resultat	65 558	-24 500

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	52 961	195 744
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-52 961	-195 744
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	30 000	220 244	250 244
Årets resultat	0	232 435	232 435
Avgitt konsernbidrag	0	-187 772	-187 772
Egenkapital 31.12.2022	30 000	264 906	294 906

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 30 000 består av 30 000 aksjer à kr. 1.

Morselskapet Jernbaneveien Utvikling AS eier samtlige aksjer.



Til generalforsamlingen i Jernbaneveien Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jernbaneveien Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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

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



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, 5. mai 2023

PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor