



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 179 153
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JERNBANEGATA 1 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Regnbueveien 5
1405 LANGHUS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Dag Roger Rinde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 06.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		3 710 832	3 829 365
Annen driftsinntekt		36 612	80 899
Sum inntekter		3 747 444	3 910 264
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	544 674	544 674
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	1 766 540	1 522 928
Sum kostnader		2 311 214	2 067 602
Driftsresultat		1 436 230	1 842 662
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	309 294	327 332
Sum finansinntekter		309 294	327 332
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3	1 079 387	711 782
Sum finanskostnader		1 079 387	711 782
Netto finans		-770 093	-384 450
Ordinært resultat før skattekostnad		666 137	1 458 212
Skattekostnad på resultat	4	146 550	320 807
Ordinært resultat etter skattekostnad		519 587	1 137 405
Årsresultat		519 587	1 137 405
Årsresultat etter minoritetsinteresser		519 587	1 137 405
Totalresultat		519 587	1 137 405
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avgitt konsernbidrag		450 406	990 986
Avsatt til annen egenkapital		69 181	146 419
Sum overføringer og disponeringer		519 587	1 137 405



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	4		
Goodwill	1		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	30 540 563	31 085 237
Sum varige driftsmidler		30 540 563	31 085 237
Sum anleggsmidler		30 540 563	31 085 237
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 033 215	984 098
Andre kortsiktige fordringer		35 842	
Konsernfordringer	6	306 310	311 760
Sum fordringer		1 375 367	1 295 858
Sum omløpsmidler		1 375 367	1 295 858
SUM EIENDELER		31 915 930	32 381 095
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	3 000 000	3 000 000
Overkurs	8	5 930 000	5 930 000
Annen innskutt egenkapital	8		
Sum innskutt egenkapital		8 930 000	8 930 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	2 809 995	2 740 813
Sum opptjent egenkapital		2 809 995	2 740 813
Sum egenkapital		11 739 995	11 670 813
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	792 562	773 050
Sum avsetninger for forpliktelser		792 562	773 050
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Sum langsiktig gjeld		792 562	773 050
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		142 078	4 702
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		152 265	135 308
Kortsiktig konserngjeld	5, 6, 9	18 249 484	18 921 356
Annen kortsiktig gjeld		839 546	875 864
Sum kortsiktig gjeld		19 383 373	19 937 231
Sum gjeld		20 175 935	20 710 281
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 915 930	32 381 095
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 485240

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 179 153
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JERNBANEGATA 1 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Regnbueveien 5
1405 LANGHUS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Dag Roger Rinde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 913 179 153
JERNBANEGATA 1 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		3 710 832	3 829 365
Annen driftsinntekt		36 612	80 899
Sum inntekter		3 747 444	3 910 264
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	544 674	544 674
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	1 766 540	1 522 928
Sum kostnader		2 311 214	2 067 602
Driftsresultat		1 436 230	1 842 662
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	309 294	327 332
Sum finansinntekter		309 294	327 332
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3	1 079 387	711 782
Sum finanskostnader		1 079 387	711 782
Netto finans		-770 093	-384 450
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	146 550	320 807
Ordinært resultat etter skattekostnad		519 587	1 137 405
Årsresultat		519 587	1 137 405
Årsresultat etter minoritetsinteresser		519 587	1 137 405
Totalresultat		519 587	1 137 405
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		450 406	990 986
Avsatt til annen egenkapital		69 181	146 419
Sum overføringer og disponeringer		519 587	1 137 405





Organisasjonsnr: 913 179 153
JERNBANEGATA 1 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	4		
Goodwill	1		

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	30 540 563	31 085 237
Sum varige driftsmidler		30 540 563	31 085 237

Sum anleggsmidler

		30 540 563	31 085 237
--	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		1 033 215	984 098
Andre kortsiktige fordringer		35 842	
Konsernfordringer	6	306 310	311 760
Sum fordringer		1 375 367	1 295 858

Sum omløpsmidler

		1 375 367	1 295 858
--	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER

		31 915 930	32 381 095
--	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 8	3 000 000	3 000 000
Overkurs	8	5 930 000	5 930 000
Annen innskutt egenkapital	8		
Sum innskutt egenkapital		8 930 000	8 930 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	2 809 995	2 740 813
Sum opptjent egenkapital		2 809 995	2 740 813

Sum egenkapital

		11 739 995	11 670 813
--	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	792 562	773 050
--------------	---	---------	---------



Sum avsetninger for forpliktelser		792 562	773 050
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Sum langsiktig gjeld		792 562	773 050
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		142 078	4 702
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		152 265	135 308
Kortsiktig konserngjeld	5, 6, 9	18 249 484	18 921 356
Annen kortsiktig gjeld		839 546	875 864
Sum kortsiktig gjeld		19 383 373	19 937 231
Sum gjeld		20 175 935	20 710 281
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 915 930	32 381 095
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 913 179 153
JERNBANEGATA 1 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap 2023

Jernbanegata 1 Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 913 179 153



RESULTATREGNSKAP

JERNBANEGATA 1 EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekter fast eiendom		3 710 832	3 829 365
Annen driftsinntekt		36 612	80 899
Sum driftsinntekter		3 747 444	3 910 264
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	544 674	544 674
Annen driftskostnad	2	1 766 540	1 522 928
Sum driftskostnader		2 311 214	2 067 602
Driftsresultat		1 436 230	1 842 662
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	3	309 294	327 332
Annen finanskostnad	3	1 079 387	711 782
Resultat av finansposter		-770 093	-384 450
Resultat før skattekostnad		666 137	1 458 212
Skattekostnad på resultat	4	146 550	320 807
Resultat		519 587	1 137 405
Årsresultat		519 587	1 137 405
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		450 406	990 986
Avsatt til annen egenkapital		69 181	146 419
Sum overføringer		519 587	1 137 405



BALANSE

JERNBANEGATA 1 EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	30 540 563	31 085 237
Sum varige driftsmidler		30 540 563	31 085 237
Sum anleggsmidler		30 540 563	31 085 237
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		1 033 215	984 098
Andre kortsiktige fordringer		35 842	0
Konsernfordringer	6	306 310	311 760
Sum fordringer		1 375 367	1 295 858
Sum omløpsmidler		1 375 367	1 295 858
Sum eiendeler		31 915 930	32 381 095



BALANSE

JERNBANEGATA 1 EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7, 8	3 000 000	3 000 000
Overkurs	8	5 930 000	5 930 000
Sum innskutt egenkapital		8 930 000	8 930 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	2 809 995	2 740 813
Sum opptjent egenkapital		2 809 995	2 740 813
Sum egenkapital		11 739 995	11 670 813
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	4	792 562	773 050
Sum avsetning for forpliktelser		792 562	773 050
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		142 078	4 702
Skyldig offentlige avgifter		152 265	135 308
Konserngjeld	5, 6, 9	18 249 484	18 921 356
Annen kortsiktig gjeld		839 546	875 864
Sum kortsiktig gjeld		19 383 373	19 937 231
Sum gjeld		20 175 935	20 710 281
Sum egenkapital og gjeld		31 915 930	32 381 095

Langhus, 02.04.2024
Styret i Jernbanegata 1 Eiendom AS

Laila Hulleberg
styremedlem

Dag Roger Rinde
styreleder

Helge Christian Haugen
styremedlem

Ulf Storbekk
daglig leder

Christian Stange Eidem
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Selskapet er definert som lite foretak etter regnskapsloven § 1-6. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Andelen av inntektene som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

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. 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.

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.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader som viderefaktureres presenteres brutto i årsregnskapet. Viderefakturert felleskostnad inngår i annen driftsinntekt, mens felleskostnader inngår i annen driftskostnad.

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



Note 1 Varige driftsmidler

	Tomter	Forretningsbygg	Faste tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2023	6 967 200	20 574 500	8 662 510	36 204 209
Anskaffelseskost 31.12.2023	6 967 200	20 574 500	8 662 510	36 204 209
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2023	0	1 994 633	3 124 340	5 118 973
Periodens avskrivninger	0	203 801	340 872	544 674
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	0	2 198 434	3 465 212	5 663 646
Bokført verdi 31.12.2023	6 967 200	18 376 066	5 197 297	30 540 563
Økonomisk Levetid	Evig	100 år	5-25 år	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte og administreres av innleid daglig leder fra Coop Innlandet SA. Forvaltningstjenester kjøpes inn fra Coop Norge Eiendom AS. Det utbetales ikke godtgjørelse eller andre ytelser til styret eller daglig leder.

Godtgjørelse til revisor gjelder	2023	2022
Revisjon	6 763	4 783

Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2023	2022
Annen renteinntekt	314	12 874
Annen finansinntekt	308 980	314 458
Sum finansinntekter	309 294	327 332
Finanskostnader	2023	2022
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	1 079 383	711 782
Annen rentekostnad	4	0
Sum finanskostnader	1 079 387	711 782



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	127 038	279 509
Endring i utsatt skatt	19 512	41 298
Skattekostnad ordinært resultat	146 550	320 807
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	666 137	1 458 212
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-88 694	-187 717
Avgitt konsernbidrag	-577 444	-1 270 495
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	127 038	279 509
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-127 038	-279 509
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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	3 694 556	3 555 863	-138 694
Fordringer	-92 000	-42 000	50 000
Sum	3 602 556	3 513 863	-88 694
Grunnlag for utsatt skatt	3 602 556	3 513 863	-88 694
Utsatt skatt (22 %)	792 562	773 050	-19 513

Note 5 Pantstillelser og garantier

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2023	31.12.2022
Bygninger og tomter	30 540 563	31 085 237
Sum	30 540 563	31 085 237

Selskapet har pantsatt sine eiendeler som sikkerhet for morselskapets gjeld til kredittinstitusjon.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	2023	2022
Fordringer		
Konsernfordringer	306 310	311 760
Gjeld		
Konserngjeld	18 249 484	18 921 356



Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Jernbanegata 1 Eiendom AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 000	1 000	3 000 000

Eierstruktur:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Coop Innlandet Eiendom AS	3 000	100 %	100 %

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2023	3 000 000	5 930 000	2 740 813	11 670 813
Årets resultat			519 587	519 587
Konsernbidrag avgitt			-450 406	-450 406
Pr 31.12.2023	3 000 000	5 930 000	2 809 995	11 739 995

Note 9 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.

Selskapet inngår i konsernkontoordning med Coop Innlandet Eiendom AS. Se note 6 for mellomværende med selskaper i samme konsern og tilknyttet selskap.



 BankID Signing
Helge Christian Haugen
2024-04-02

 BankID Signing
Laila Hulleberg
2024-04-02

 BankID Signing
Ulf Storbekk
2024-04-02

 BankID Signing
Dag Roger Rinde
2024-04-04

 BankID Signing
Christian Stange Eidem
2024-04-04

Årsregnskap 2023

Jernbanegata 1 Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 913 179 153



RESULTATREGNSKAP

JERNBANEGATA 1 EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekter fast eiendom		3 710 832	3 829 365
Annen driftsinntekt		36 612	80 899
Sum driftsinntekter		3 747 444	3 910 264
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	544 674	544 674
Annen driftskostnad	2	1 766 540	1 522 928
Sum driftskostnader		2 311 214	2 067 602
Driftsresultat		1 436 230	1 842 662
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	3	309 294	327 332
Annen finanskostnad	3	1 079 387	711 782
Resultat av finansposter		-770 093	-384 450
Resultat før skattekostnad		666 137	1 458 212
Skattekostnad på resultat	4	146 550	320 807
Resultat		519 587	1 137 405
Årsresultat		519 587	1 137 405
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		450 406	990 986
Avsatt til annen egenkapital		69 181	146 419
Sum overføringer		519 587	1 137 405



BALANSE

JERNBANEGATA 1 EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	30 540 563	31 085 237
Sum varige driftsmidler		30 540 563	31 085 237
Sum anleggsmidler		30 540 563	31 085 237
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		1 033 215	984 098
Andre kortsiktige fordringer		35 842	0
Konsernfordringer	6	306 310	311 760
Sum fordringer		1 375 367	1 295 858
Sum omløpsmidler		1 375 367	1 295 858
Sum eiendeler		31 915 930	32 381 095



BALANSE

JERNBANEGATA 1 EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7, 8	3 000 000	3 000 000
Overkurs	8	5 930 000	5 930 000
Sum innskutt egenkapital		8 930 000	8 930 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	2 809 995	2 740 813
Sum opptjent egenkapital		2 809 995	2 740 813
Sum egenkapital		11 739 995	11 670 813
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	4	792 562	773 050
Sum avsetning for forpliktelser		792 562	773 050
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		142 078	4 702
Skyldig offentlige avgifter		152 265	135 308
Konserngjeld	5, 6, 9	18 249 484	18 921 356
Annen kortsiktig gjeld		839 546	875 864
Sum kortsiktig gjeld		19 383 373	19 937 231
Sum gjeld		20 175 935	20 710 281
Sum egenkapital og gjeld		31 915 930	32 381 095

Langhus, 02.04.2024
Styret i Jernbanegata 1 Eiendom AS

Laila Hulleberg
styremedlem

Dag Roger Rinde
styreleder

Helge Christian Haugen
styremedlem

Ulf Storbekk
daglig leder

Christian Stange Eidem
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Selskapet er definert som lite foretak etter regnskapsloven § 1-6. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Andelen av inntektene som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

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. 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.

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.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader som viderefaktureres presenteres brutto i årsregnskapet. Viderefakturert felleskostnad inngår i annen driftsinntekt, mens felleskostnader inngår i annen driftskostnad.

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



Note 1 Varige driftsmidler

	Tomter	Forretningsbygg	Faste tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2023	6 967 200	20 574 500	8 662 510	36 204 209
Anskaffelseskost 31.12.2023	6 967 200	20 574 500	8 662 510	36 204 209
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2023	0	1 994 633	3 124 340	5 118 973
Periodens avskrivninger	0	203 801	340 872	544 674
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	0	2 198 434	3 465 212	5 663 646
Bokført verdi 31.12.2023	6 967 200	18 376 066	5 197 297	30 540 563
Økonomisk Levetid	Evig	100 år	5-25 år	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte og administreres av innleid daglig leder fra Coop Innlandet SA. Forvaltningstjenester kjøpes inn fra Coop Norge Eiendom AS. Det utbetales ikke godtgjørelse eller andre ytelser til styret eller daglig leder.

Godtgjørelse til revisor gjelder	2023	2022
Revisjon	6 763	4 783

Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2023	2022
Annen renteinntekt	314	12 874
Annen finansinntekt	308 980	314 458
Sum finansinntekter	309 294	327 332
Finanskostnader	2023	2022
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	1 079 383	711 782
Annen rentekostnad	4	0
Sum finanskostnader	1 079 387	711 782



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	127 038	279 509
Endring i utsatt skatt	19 512	41 298
Skattekostnad ordinært resultat	146 550	320 807
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	666 137	1 458 212
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-88 694	-187 717
Avgitt konsernbidrag	-577 444	-1 270 495
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	127 038	279 509
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-127 038	-279 509
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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	3 694 556	3 555 863	-138 694
Fordringer	-92 000	-42 000	50 000
Sum	3 602 556	3 513 863	-88 694
Grunnlag for utsatt skatt	3 602 556	3 513 863	-88 694
Utsatt skatt (22 %)	792 562	773 050	-19 513

Note 5 Pantstillelser og garantier

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2023	31.12.2022
Bygninger og tomter	30 540 563	31 085 237
Sum	30 540 563	31 085 237

Selskapet har pantsatt sine eiendeler som sikkerhet for morselskapets gjeld til kredittinstitusjon.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2023	2022
Konsernfordringer	306 310	311 760
Gjeld	2023	2022
Konserngjeld	18 249 484	18 921 356



Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Jernbanegata 1 Eiendom AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 000	1 000	3 000 000

Eierstruktur:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Coop Innlandet Eiendom AS	3 000	100 %	100 %

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2023	3 000 000	5 930 000	2 740 813	11 670 813
Årets resultat			519 587	519 587
Konsernbidrag avgitt			-450 406	-450 406
Pr 31.12.2023	3 000 000	5 930 000	2 809 995	11 739 995

Note 9 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.

Selskapet inngår i konsernkontoordning med Coop Innlandet Eiendom AS. Se note 6 for mellomværende med selskaper i samme konsern og tilknyttet selskap.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Jernbanegata 1 Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Jernbanegata 1 Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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>

BDO AS

Sigmund Olav Lie
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: A8UJ-FQW3T-68QX4-IG0DF-17G6O-UXZ30



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."

Lie, Sigmund Olav

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1232031

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-11 10:49:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: A8ULJ-HQW3T-68QX4-IG0DF-17G6O-UXZ30

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>