



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Dag Roger Rinde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

### 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, 18.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter fast eiendom		3 829 365	3 664 176
Annen driftsinntekt		80 899	51 756
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 910 264</b>	<b>3 715 932</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	544 674	583 767
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	1 522 928	768 113
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 067 602</b>	<b>1 351 880</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 842 662</b>	<b>2 364 052</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	327 332	320 328
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>327 332</b>	<b>320 328</b>
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3	711 782	470 918
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>711 782</b>	<b>470 918</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-384 450</b>	<b>-150 590</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 458 212</b>	<b>2 213 462</b>
Skattekostnad på resultat	4	320 807	486 961
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 137 405</b>	<b>1 726 501</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 137 405</b>	<b>1 726 501</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 137 405</b>	<b>1 726 501</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 137 405</b>	<b>1 726 501</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avgitt konsernbidrag		990 986	1 572 959
Avsatt til annen egenkapital		146 419	153 542
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 137 405</b>	<b>1 726 501</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	4		
Goodwill	1		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	31 085 237	31 629 910
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>31 085 237</b>	<b>31 629 910</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>31 085 237</b>	<b>31 629 910</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		984 098	1 263 864
Andre kortsiktige fordringer			70 689
Konsernfordringer	6	311 760	317 210
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 295 858</b>	<b>1 651 763</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 295 858</b>	<b>1 651 763</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>32 381 095</b>	<b>33 281 673</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	3 000 000	3 000 000
Overkurs	8	5 930 000	5 930 000
Annen innskutt egenkapital	8		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 930 000</b>	<b>8 930 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	2 740 813	2 594 395
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 740 813</b>	<b>2 594 395</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 670 813</b>	<b>11 524 395</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	773 050	731 752
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>773 050</b>	<b>731 752</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>773 050</b>	<b>731 752</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 702	
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		135 308	164 900
Kortsiktig konserngjeld	5, 6, 9	18 921 356	20 126 933
Annen kortsiktig gjeld		875 864	733 693
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 937 231</b>	<b>21 025 526</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 710 281</b>	<b>21 757 278</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>32 381 095</b>	<b>33 281 673</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367489

#### Enheten

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

#### 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: Dag Roger Rinde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

#### 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, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 913 179 153  
JERNBANEGATA 1 EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter fast eiendom		3 829 365	3 664 176
Annen driftsinntekt		80 899	51 756
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 910 264</b>	<b>3 715 932</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	544 674	583 767
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	1 522 928	768 113
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 067 602</b>	<b>1 351 880</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 842 662</b>	<b>2 364 052</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	327 332	320 328
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>327 332</b>	<b>320 328</b>
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3	711 782	470 918
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>711 782</b>	<b>470 918</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-384 450</b>	<b>-150 590</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	320 807	486 961
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 137 405</b>	<b>1 726 501</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 137 405</b>	<b>1 726 501</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 137 405</b>	<b>1 726 501</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 137 405</b>	<b>1 726 501</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		990 986	1 572 959
Avsatt til annen egenkapital		146 419	153 542
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 137 405</b>	<b>1 726 501</b>





Organisasjonsnr: 913 179 153  
JERNBANEGATA 1 EIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### 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	31 085 237	31 629 910
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>31 085 237</b>	<b>31 629 910</b>

#### Sum anleggsmidler

		<b>31 085 237</b>	<b>31 629 910</b>
--	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		984 098	1 263 864
Andre kortsiktige fordringer			70 689
Konsernfordringer	6	311 760	317 210
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 295 858</b>	<b>1 651 763</b>

#### Sum omløpsmidler

		<b>1 295 858</b>	<b>1 651 763</b>
--	--	------------------	------------------

#### SUM EIENDELER

		<b>32 381 095</b>	<b>33 281 673</b>
--	--	-------------------	-------------------

### 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		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 930 000</b>	<b>8 930 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	2 740 813	2 594 395
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 740 813</b>	<b>2 594 395</b>

#### Sum egenkapital

		<b>11 670 813</b>	<b>11 524 395</b>
--	--	-------------------	-------------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	773 050	731 752
--------------	---	---------	---------



<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>773 050</b>	<b>731 752</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>773 050</b>	<b>731 752</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 702	
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		135 308	164 900
Kortsiktig konserngjeld	5, 6, 9	18 921 356	20 126 933
Annen kortsiktig gjeld		875 864	733 693
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 937 231</b>	<b>21 025 526</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 710 281</b>	<b>21 757 278</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>32 381 095</b>	<b>33 281 673</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 913 179 153  
JERNBANEGATA 1 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

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

## Jernbanegata 1 Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 913 179 153



### RESULTATREGNSKAP

#### JERNBANEGATA 1 EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Leieinntekter fast eiendom		3 829 365	3 664 176
Annen driftsinntekt		80 899	51 756
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 910 264</b>	<b>3 715 932</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	544 674	583 767
Annen driftskostnad	2	1 522 928	768 113
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 067 602</b>	<b>1 351 880</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 842 662</b>	<b>2 364 052</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen finansinntekt	3	327 332	320 328
Annen finanskostnad	3	711 782	470 918
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-384 450</b>	<b>-150 590</b>
Resultat før skattekostnad		1 458 212	2 213 462
Skattekostnad på resultat	4	320 807	486 961
<b>Resultat</b>		<b>1 137 405</b>	<b>1 726 501</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 137 405</b>	<b>1 726 501</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag		990 986	1 572 959
Avsatt til annen egenkapital		146 419	153 542
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 137 405</b>	<b>1 726 501</b>



### BALANSE

#### JERNBANEGATA 1 EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	31 085 237	31 629 910
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>31 085 237</b>	<b>31 629 910</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>31 085 237</b>	<b>31 629 910</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		984 098	1 263 864
Andre kortsiktige fordringer		0	70 689
Konsernfordringer	6	311 760	317 210
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 295 858</b>	<b>1 651 763</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 295 858</b>	<b>1 651 763</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>32 381 095</b>	<b>33 281 673</b>



### BALANSE

#### JERNBANEGATA 1 EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	7, 8	3 000 000	3 000 000
Overkurs	8	5 930 000	5 930 000
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>8 930 000</strong>	<strong>8 930 000</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital	8	2 740 813	2 594 395
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>2 740 813</strong>	<strong>2 594 395</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>11 670 813</strong>	<strong>11 524 395</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</strong>			
Utsatt skatt	4	773 050	731 752
<strong>Sum avsetning for forpliktelser</strong>		<strong>773 050</strong>	<strong>731 752</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		4 702	0
Skyldig offentlige avgifter		135 308	164 900
Konserngjeld	5, 6, 9	18 921 356	20 126 933
Annen kortsiktig gjeld		875 864	733 693
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>19 937 231</strong>	<strong>21 025 526</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>20 710 281</strong>	<strong>21 757 278</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>32 381 095</strong>	<strong>33 281 673</strong>

Langhus, 02.03.2023  
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.

### DRIFTSINNTEKTER

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 1.1.2022	6 967 200	20 574 500	8 662 510	36 204 209
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>6 967 200</b>	<b>20 574 500</b>	<b>8 662 510</b>	<b>36 204 209</b>
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2022	0	1 790 832	2 783 468	4 574 299
Periodens avskrivninger	0	203 801	340 872	544 674
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022</b>	<b>0</b>	<b>1 994 633</b>	<b>3 124 340</b>	<b>5 118 973</b>
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>6 967 200</b>	<b>18 579 867</b>	<b>5 538 170</b>	<b>31 085 237</b>
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.

<b>Godtgjørelse til revisor gjelder</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Revisjon	4 783	4 577

## Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

<b>Finansinntekter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen renteinntekt	12 874	246
Annen finansinntekt	314 458	320 082
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>327 332</b>	<b>320 328</b>
<b>Finanskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	711 782	470 879
Annen rentekostnad	0	39
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>711 782</b>	<b>470 918</b>



## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	279 509	443 655
Endring i utsatt skatt	41 298	43 306
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>320 807</b>	<b>486 961</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 458 212	2 213 462
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-187 717	-196 847
Avgitt konsernbidrag	-1 270 495	-2 016 614
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	279 509	443 655
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-279 509	-443 655
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	3 555 863	3 359 146	-196 717
Fordringer	-42 000	-33 000	9 000
<b>Sum</b>	<b>3 513 863</b>	<b>3 326 146</b>	<b>-187 717</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>3 513 863</b>	<b>3 326 146</b>	<b>-187 717</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>773 050</b>	<b>731 752</b>	<b>-41 298</b>

## Note 5 Pantstillelser og garantier

<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Bygninger og tomter	31 085 237	31 629 910
<b>Sum</b>	<b>31 085 237</b>	<b>31 629 910</b>

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

## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Fordringer</b>		
Konsernfordringer	311 760	0
<b>Gjeld</b>		
Konserngjeld	18 921 356	20 126 933



## Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Jernbanegata 1 Eiendom AS pr. 31.12.2022 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 01.01.2022	3 000 000	5 930 000	2 594 395	11 524 395
Årets resultat			1 137 405	1 137 405
Konsernbidrag avgitt			-990 986	-990 986
Pr 31.12.2022	3 000 000	5 930 000	2 740 813	11 670 813

## 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  
2023-03-03

 BankID Signing  
Laila Hulleberg  
2023-03-03

 BankID Signing  
Ulf Storbekk  
2023-03-06

 BankID Signing  
Dag Roger Rinde  
2023-03-06

 BankID Signing  
Christian Stange Eidem  
2023-03-09

# Årsregnskap 2022

## Jernbanegata 1 Eiendom AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 913 179 153**



### RESULTATREGNSKAP

#### JERNBANEGATA 1 EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Leieinntekter fast eiendom		3 829 365	3 664 176
Annen driftsinntekt		80 899	51 756
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 910 264</b>	<b>3 715 932</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	544 674	583 767
Annen driftskostnad	2	1 522 928	768 113
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 067 602</b>	<b>1 351 880</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 842 662</b>	<b>2 364 052</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen finansinntekt	3	327 332	320 328
Annen finanskostnad	3	711 782	470 918
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-384 450</b>	<b>-150 590</b>
Resultat før skattekostnad		1 458 212	2 213 462
Skattekostnad på resultat	4	320 807	486 961
<b>Resultat</b>		<b>1 137 405</b>	<b>1 726 501</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 137 405</b>	<b>1 726 501</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag		990 986	1 572 959
Avsatt til annen egenkapital		146 419	153 542
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 137 405</b>	<b>1 726 501</b>



## BALANSE

### JERNBANEGATA 1 EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	31 085 237	31 629 910
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>31 085 237</b>	<b>31 629 910</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>31 085 237</b>	<b>31 629 910</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		984 098	1 263 864
Andre kortsiktige fordringer		0	70 689
Konsernfordringer	6	311 760	317 210
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 295 858</b>	<b>1 651 763</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 295 858</b>	<b>1 651 763</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>32 381 095</b>	<b>33 281 673</b>



### BALANSE

#### JERNBANEGATA 1 EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	7, 8	3 000 000	3 000 000
Overkurs	8	5 930 000	5 930 000
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>8 930 000</strong>	<strong>8 930 000</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital	8	2 740 813	2 594 395
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>2 740 813</strong>	<strong>2 594 395</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>11 670 813</strong>	<strong>11 524 395</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</strong>			
Utsatt skatt	4	773 050	731 752
<strong>Sum avsetning for forpliktelser</strong>		<strong>773 050</strong>	<strong>731 752</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		4 702	0
Skyldig offentlige avgifter		135 308	164 900
Konserngjeld	5, 6, 9	18 921 356	20 126 933
Annen kortsiktig gjeld		875 864	733 693
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>19 937 231</strong>	<strong>21 025 526</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>20 710 281</strong>	<strong>21 757 278</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>32 381 095</strong>	<strong>33 281 673</strong>

Langhus, 02.03.2023  
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 1.1.2022	6 967 200	20 574 500	8 662 510	36 204 209
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>6 967 200</b>	<b>20 574 500</b>	<b>8 662 510</b>	<b>36 204 209</b>
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2022	0	1 790 832	2 783 468	4 574 299
Periodens avskrivninger	0	203 801	340 872	544 674
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022</b>	<b>0</b>	<b>1 994 633</b>	<b>3 124 340</b>	<b>5 118 973</b>
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>6 967 200</b>	<b>18 579 867</b>	<b>5 538 170</b>	<b>31 085 237</b>
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.

<b>Godtgjørelse til revisor gjelder</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Revisjon	4 783	4 577

## Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

<b>Finansinntekter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen renteinntekt	12 874	246
Annen finansinntekt	314 458	320 082
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>327 332</b>	<b>320 328</b>
<b>Finanskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	711 782	470 879
Annen rentekostnad	0	39
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>711 782</b>	<b>470 918</b>



### Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	279 509	443 655
Endring i utsatt skatt	41 298	43 306
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>320 807</b>	<b>486 961</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 458 212	2 213 462
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-187 717	-196 847
Avgitt konsernbidrag	-1 270 495	-2 016 614
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	279 509	443 655
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-279 509	-443 655
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	3 555 863	3 359 146	-196 717
Fordringer	-42 000	-33 000	9 000
<b>Sum</b>	<b>3 513 863</b>	<b>3 326 146</b>	<b>-187 717</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>3 513 863</b>	<b>3 326 146</b>	<b>-187 717</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>773 050</b>	<b>731 752</b>	<b>-41 298</b>

### Note 5 Pantstillelser og garantier

<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Bygninger og tomter	31 085 237	31 629 910
<b>Sum</b>	<b>31 085 237</b>	<b>31 629 910</b>

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

### Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Fordringer</b>		
Konsernfordringer	311 760	0
<b>Gjeld</b>		
Konserngjeld	18 921 356	20 126 933



## Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Jernbanegata 1 Eiendom AS pr. 31.12.2022 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 01.01.2022	3 000 000	5 930 000	2 594 395	11 524 395
Årets resultat			1 137 405	1 137 405
Konsernbidrag avgitt			-990 986	-990 986
Pr 31.12.2022	3 000 000	5 930 000	2 740 813	11 670 813

## 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.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## 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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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.

#### 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 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 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)

Pemseo Dokumentnøkkel: TLXEF-LV022-7MESG-EHET4-GYPUF-3HOMU



# 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."

## Sigmund Olav Lie

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-1232031

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-19 19:11:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TLXEF-LV022-7MMSG-EHET4-GYPUF-3HOMU

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>