



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 09.04.2025

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, 06.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		3 830 649	3 710 832
Annen driftsinntekt		44 843	36 612
Sum inntekter		3 875 492	3 747 444
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	568 419	544 674
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	1 393 134	1 766 540
Sum kostnader		1 961 553	2 311 214
Driftsresultat		1 913 939	1 436 230
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	307 480	309 294
Sum finansinntekter		307 480	309 294
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3	1 162 857	1 079 387
Sum finanskostnader		1 162 857	1 079 387
Netto finans		-855 377	-770 093
Resultat før skattekostnad		1 058 562	666 137
Skattekostnad på resultat	4	232 884	146 550
Årsresultat		825 678	519 587
Årsresultat etter minoritetsinteresser		825 678	519 587
Totalresultat		825 678	519 587
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		786 227	450 406



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Avsatt til annen egenkapital		39 451	69 181
Sum overføringer og disponeringer		825 678	519 587



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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	30 197 729	30 540 563
Sum varige driftsmidler		30 197 729	30 540 563
Sum anleggsmidler		30 197 729	30 540 563
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 008 677	1 033 215
Andre kortsiktige fordringer		17 700	35 842
Konsernfordringer	6	302 920	306 310
Sum fordringer		1 329 297	1 375 367
Sum omløpsmidler		1 329 297	1 375 367
SUM EIENDELER		31 527 026	31 915 930
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	2024	2023
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	2 849 446	2 809 995
Sum opptjent egenkapital		2 849 446	2 809 995
Sum egenkapital		11 779 446	11 739 995
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	803 690	792 562
Sum avsetninger for forpliktelser		803 690	792 562
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Sum langsiktig gjeld		803 690	792 562
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		60 937	142 078
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		179 540	152 265
Kortsiktig konserngjeld	5, 6, 9	17 838 584	18 249 484
Annen kortsiktig gjeld		864 829	839 546
Sum kortsiktig gjeld		18 943 890	19 383 373
Sum gjeld		19 747 580	20 175 935
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 527 026	31 915 930
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 455761

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 09.04.2025

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, 04.06.2025



Organisasjonsnr: 913 179 153
JERNBANEGATA 1 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		3 830 649	3 710 832
Annen driftsinntekt		44 843	36 612
Sum inntekter		3 875 492	3 747 444
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	568 419	544 674
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	1 393 134	1 766 540
Sum kostnader		1 961 553	2 311 214
Driftsresultat		1 913 939	1 436 230
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	307 480	309 294
Sum finansinntekter		307 480	309 294
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3	1 162 857	1 079 387
Sum finanskostnader		1 162 857	1 079 387
Netto finans		-855 377	-770 093
Resultat før skattekostnad		1 058 562	666 137
Skattekostnad på resultat	4	232 884	146 550
Årsresultat		825 678	519 587
Årsresultat etter minoritetsinteresser		825 678	519 587
Totalresultat		825 678	519 587
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		786 227	450 406
Avsatt til annen egenkapital		39 451	69 181
Sum overføringer og disponeringer		825 678	519 587



Organisasjonsnr: 913 179 153
JERNBANEGATA 1 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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	30 197 729	30 540 563
Sum varige driftsmidler		30 197 729	30 540 563
Sum anleggsmidler		30 197 729	30 540 563
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 008 677	1 033 215
Andre kortsiktige fordringer		17 700	35 842
Konsernfordringer	6	302 920	306 310
Sum fordringer		1 329 297	1 375 367
Sum omløpsmidler		1 329 297	1 375 367
SUM EIENDELER		31 527 026	31 915 930
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	2 849 446	2 809 995
Sum opptjent egenkapital		2 849 446	2 809 995
Sum egenkapital		11 779 446	11 739 995
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	803 690	792 562



Sum avsetninger for forpliktelser		803 690	792 562
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Sum langsiktig gjeld		803 690	792 562
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		60 937	142 078
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		179 540	152 265
Kortsiktig konserngjeld	5, 6, 9	17 838 584	18 249 484
Annen kortsiktig gjeld		864 829	839 546
Sum kortsiktig gjeld		18 943 890	19 383 373
Sum gjeld		19 747 580	20 175 935
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 527 026	31 915 930
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

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.



 BankID Signing
Helge Christian Haugen
2025-02-28

 BankID Signing
Laila Hulleberg
2025-02-28

 BankID Signing
Ulf Storbekk
2025-02-28

 BankID Signing
Christian Stange Eidem
2025-03-03

 BankID Signing
Dag Roger Rinde
2025-03-04

Årsregnskap 2024

Jernbanegata 1 Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 913 179 153



RESULTATREGNSKAP

JERNBANEGATA 1 EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Leieinntekter fast eiendom		3 830 649	3 710 832
Annen driftsinntekt		44 843	36 612
Sum driftsinntekter		3 875 492	3 747 444
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	568 419	544 674
Annen driftskostnad	2	1 393 134	1 766 540
Sum driftskostnader		1 961 553	2 311 214
Driftsresultat		1 913 939	1 436 230
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	3	307 480	309 294
Annen finanskostnad	3	1 162 857	1 079 387
Resultat av finansposter		-855 377	-770 093
Resultat før skattekostnad		1 058 562	666 137
Skattekostnad på resultat	4	232 884	146 550
Resultat		825 678	519 587
Årsresultat		825 678	519 587
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		786 227	450 406
Avsatt til annen egenkapital		39 451	69 181
Sum overføringer		825 678	519 587



BALANSE

JERNBANEGATA 1 EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	30 197 729	30 540 563
Sum varige driftsmidler		30 197 729	30 540 563
Sum anleggsmidler		30 197 729	30 540 563
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		1 008 677	1 033 215
Andre kortsiktige fordringer		17 700	35 842
Konsernfordringer	6	302 920	306 310
Sum fordringer		1 329 297	1 375 367
Sum omløpsmidler		1 329 297	1 375 367
Sum eiendeler		31 527 026	31 915 930



BALANSE

JERNBANEGATA 1 EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
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	2 849 446	2 809 995
Sum opptjent egenkapital		2 849 446	2 809 995
Sum egenkapital		11 779 446	11 739 995
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	4	803 690	792 562
Sum avsetning for forpliktelser		803 690	792 562
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		60 937	142 078
Skyldig offentlige avgifter		179 540	152 265
Konserngjeld	5, 6, 9	17 838 584	18 249 484
Annen kortsiktig gjeld		864 829	839 546
Sum kortsiktig gjeld		18 943 890	19 383 373
Sum gjeld		19 747 580	20 175 935
Sum egenkapital og gjeld		31 527 026	31 915 930

Langhus, 27.02.2025
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 1.1.2024	6 967 200	20 574 500	8 662 510	36 204 209
Tilgang i året	0	225 586	0	225 586
Anskaffelseskost 31.12.2024	6 967 200	20 800 086	8 662 510	36 429 795
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2024	0	2 198 434	3 465 212	5 663 646
Periodens avskrivninger	0	227 547	340 872	568 419
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2024	0	2 425 981	3 806 085	6 232 065
Bokført verdi 31.12.2024	6 967 200	18 374 105	4 856 425	30 197 729
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	2024	2023
Revisjon	10 822	6 763

Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2024	2023
Annen renteinntekt	1 425	314
Annen finansinntekt	306 055	308 980
Sum finansinntekter	307 480	309 294
Finanskostnader	2024	2023
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	1 162 827	1 079 383
Annen rentekostnad	30	4
Sum finanskostnader	1 162 857	1 079 387



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	221 756	127 038
Endring i utsatt skattefordel	11 128	19 512
Skattekostnad ordinært resultat	232 884	146 550
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 058 562	666 137
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-50 580	-88 694
Avgitt konsernbidrag	-1 007 983	-577 444
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	221 756	127 038
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-221 756	-127 038
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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	3 773 136	3 694 556	-78 580
Fordringer	-120 000	-92 000	28 000
Sum	3 653 136	3 602 556	-50 580
Grunnlag for utsatt skatt	3 653 136	3 602 556	-50 580
Utsatt skatt (22 %)	803 690	792 562	-11 128

Note 5 Pantstillelser og garantier

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2024	31.12.2023
Bygninger og tomter	30 197 729	30 540 563
Sum	30 197 729	30 540 563

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

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2024	2023
Konsernfordringer	302 920	306 310
Gjeld	2024	2023
Konserngjeld	17 838 584	18 249 484



Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Jernbanegata 1 Eiendom AS pr. 31.12.2024 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 01.01.2024	3 000 000	5 930 000	2 809 995	11 739 995
Årets resultat			825 678	825 678
Konsernbidrag avgitt			-786 227	-786 227
Pr 31.12.2024	3 000 000	5 930 000	2 849 446	11 779 446

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
Bygdøy allé 2
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 2024
- Resultatregnskap for 2024
- 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 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)

Penneo Dokument ID: 3FGAJ-1LKGX-V6XEZ-GX5IQ-HZNLK-JSYNF



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

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1232031

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-09 17:17:12 UTC



Penneo Dokument ID: 3FGAJ-1LKGX-V6XEZ-GX5IQ-HZNLK-J5VNF

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

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.



Årsregnskap 2024

Jernbanegata 1 Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 913 179 153



RESULTATREGNSKAP

JERNBANEGATA 1 EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Leieinntekter fast eiendom		3 830 649	3 710 832
Annen driftsinntekt		44 843	36 612
Sum driftsinntekter		3 875 492	3 747 444
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	568 419	544 674
Annen driftskostnad	2	1 393 134	1 766 540
Sum driftskostnader		1 961 553	2 311 214
Driftsresultat		1 913 939	1 436 230
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	3	307 480	309 294
Annen finanskostnad	3	1 162 857	1 079 387
Resultat av finansposter		-855 377	-770 093
Resultat før skattekostnad		1 058 562	666 137
Skattekostnad på resultat	4	232 884	146 550
Resultat		825 678	519 587
Årsresultat		825 678	519 587
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		786 227	450 406
Avsatt til annen egenkapital		39 451	69 181
Sum overføringer		825 678	519 587



BALANSE

JERNBANEGATA 1 EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	30 197 729	30 540 563
Sum varige driftsmidler		30 197 729	30 540 563
Sum anleggsmidler		30 197 729	30 540 563
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		1 008 677	1 033 215
Andre kortsiktige fordringer		17 700	35 842
Konsernfordringer	6	302 920	306 310
Sum fordringer		1 329 297	1 375 367
Sum omløpsmidler		1 329 297	1 375 367
Sum eiendeler		31 527 026	31 915 930



BALANSE

JERNBANEGATA 1 EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
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	2 849 446	2 809 995
Sum opptjent egenkapital		2 849 446	2 809 995
Sum egenkapital		11 779 446	11 739 995
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	4	803 690	792 562
Sum avsetning for forpliktelser		803 690	792 562
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		60 937	142 078
Skyldig offentlige avgifter		179 540	152 265
Konserngjeld	5, 6, 9	17 838 584	18 249 484
Annen kortsiktig gjeld		864 829	839 546
Sum kortsiktig gjeld		18 943 890	19 383 373
Sum gjeld		19 747 580	20 175 935
Sum egenkapital og gjeld		31 527 026	31 915 930

Langhus, 27.02.2025
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.

DRIFTSINNEKTER

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 1.1.2024	6 967 200	20 574 500	8 662 510	36 204 209
Tilgang i året	0	225 586	0	225 586
Anskaffelseskost 31.12.2024	6 967 200	20 800 086	8 662 510	36 429 795
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2024	0	2 198 434	3 465 212	5 663 646
Periodens avskrivninger	0	227 547	340 872	568 419
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2024	0	2 425 981	3 806 085	6 232 065
Bokført verdi 31.12.2024	6 967 200	18 374 105	4 856 425	30 197 729
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	2024	2023
Revisjon	10 822	6 763

Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2024	2023
Annen renteinntekt	1 425	314
Annen finansinntekt	306 055	308 980
Sum finansinntekter	307 480	309 294
Finanskostnader	2024	2023
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	1 162 827	1 079 383
Annen rentekostnad	30	4
Sum finanskostnader	1 162 857	1 079 387



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	221 756	127 038
Endring i utsatt skattefordel	11 128	19 512
Skattekostnad ordinært resultat	232 884	146 550
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 058 562	666 137
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-50 580	-88 694
Avgitt konsernbidrag	-1 007 983	-577 444
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	221 756	127 038
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-221 756	-127 038
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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	3 773 136	3 694 556	-78 580
Fordringer	-120 000	-92 000	28 000
Sum	3 653 136	3 602 556	-50 580
Grunnlag for utsatt skatt	3 653 136	3 602 556	-50 580
Utsatt skatt (22 %)	803 690	792 562	-11 128

Note 5 Pantstillelser og garantier

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2024	31.12.2023
Bygninger og tomter	30 197 729	30 540 563
Sum	30 197 729	30 540 563

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

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	2024	2023
Fordringer		
Konsernfordringer	302 920	306 310
Gjeld		
Konserngjeld	17 838 584	18 249 484



Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Jernbanegata 1 Eiendom AS pr. 31.12.2024 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 01.01.2024	3 000 000	5 930 000	2 809 995	11 739 995
Årets resultat			825 678	825 678
Konsernbidrag avgitt			-786 227	-786 227
Pr 31.12.2024	3 000 000	5 930 000	2 849 446	11 779 446

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.