



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 674 515
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Støttumveien 3B
1170 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Lauritzen & Co AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.02.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 01.03.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		750 549	698 417
Sum inntekter		750 549	698 417
Kostnader			
Lønnskostnad	4	57	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		312 718	392 876
Sum kostnader		312 775	392 876
Driftsresultat		437 774	305 541
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87	11
Sum finansinntekter		87	11
Annen rentekostnad		318 979	242 796
Annen finanskostnad		1 132	217
Sum finanskostnader		320 111	243 013
Netto finans		-320 024	-243 002
Ordinært resultat før skattekostnad		117 749	62 539
Skattekostnad på ordinært resultat	6	25 905	13 759
Ordinært resultat etter skattekostnad		91 844	48 780
Årsresultat	3	91 844	48 780
Årsresultat etter minoritetsinteresser		91 844	48 780
Totalresultat		91 844	48 780
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		91 844	48 780
Sum overføringer og disponeringer		91 844	48 780



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	16 974	42 879
Sum immaterielle eiendeler		16 974	42 879
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	8 662 300	8 662 300
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	2	8 662 300	8 662 300
Sum anleggsmidler		8 679 274	8 705 179
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		-2 750	
Andre kortsiktige fordringer		5 726	10 649
Konsernfordringer		2 136 490	2 082 990
Sum fordringer		2 139 466	2 093 639
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		113 164	155 649
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		113 164	155 649
Sum omløpsmidler		2 252 630	2 249 289
SUM EIENDELER		10 931 904	10 954 468

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	1		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap		60 182	152 026
Sum opptjent egenkapital		-60 182	-152 026
Sum egenkapital	3	-30 182	-122 026
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	5		
Obligasjonslån	5		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	8 351 461	8 565 039
Langsiktig konserngjeld	5	2 300 000	2 300 000
Sum annen langsiktig gjeld	5	10 651 461	10 865 039
Sum langsiktig gjeld		10 651 461	10 865 039
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 946	15 496
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld		48 750	
Annen kortsiktig gjeld		235 929	195 959
Sum kortsiktig gjeld		310 625	211 455
Sum gjeld		10 962 086	11 076 494
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 931 904	10 954 468



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 120437

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 674 515
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Nygaardsgata 21
1606 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Lauritzen & Co AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.02.2022

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.02.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 922 674 515
JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		750 549	698 417
Sum inntekter		750 549	698 417
Kostnader			
Lønnskostnad	4	57	
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		312 718	392 876
Sum kostnader		312 775	392 876
Driftsresultat		437 774	305 541
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87	11
Sum finansinntekter		87	11
Annen rentekostnad		318 979	242 796
Annen finanskostnad		1 132	217
Sum finanskostnader		320 111	243 013
Netto finans		-320 024	-243 002
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	25 905	13 759
Ordinært resultat etter skattekostnad		91 844	48 780
Årsresultat	3	91 844	48 780
Årsresultat etter minoritetsinteresser		91 844	48 780
Totalresultat		91 844	48 780
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		91 844	48 780
Sum overføringer og disponeringer		91 844	48 780



Organisasjonsnr: 922 674 515
JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	16 974	42 879
Sum immaterielle eiendeler		16 974	42 879
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	8 662 300	8 662 300
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	2	8 662 300	8 662 300
Sum anleggsmidler		8 679 274	8 705 179
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		-2 750	
Andre kortsiktige fordringer		5 726	10 649
Konsernfordringer		2 136 490	2 082 990
Sum fordringer		2 139 466	2 093 639
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		113 164	155 649
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		113 164	155 649
Sum omløpsmidler		2 252 630	2 249 289
SUM EIENDELER		10 931 904	10 954 468
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	1		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap		60 182	152 026
Sum opptjent egenkapital		-60 182	-152 026
Sum egenkapital	3	-30 182	-122 026
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	5		
Obligasjonslån	5		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	8 351 461	8 565 039
Langsiktig konserngjeld	5	2 300 000	2 300 000
Sum annen langsiktig gjeld	5	10 651 461	10 865 039
Sum langsiktig gjeld		10 651 461	10 865 039
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 946	15 496
Betalbar skatt	6		
Kortsiktig konserngjeld		48 750	
Annen kortsiktig gjeld		235 929	195 959
Sum kortsiktig gjeld		310 625	211 455
Sum gjeld		10 962 086	11 076 494
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 931 904	10 954 468



Organisasjonsnr: 922 674 515
JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

4

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

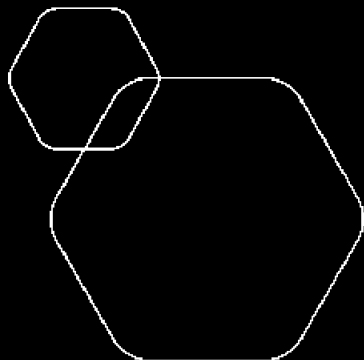
Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Legally signed by
Simen Peter Eiterjord
2022-02-17

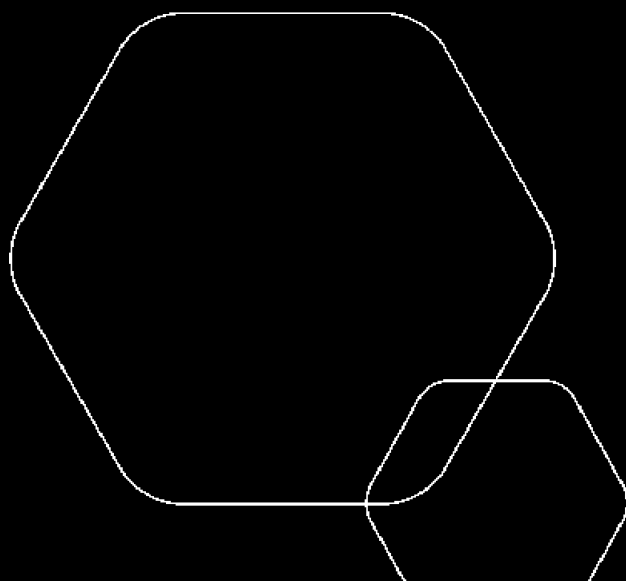
Legally signed by
Vegard Johansen
2022-02-17



Årsregnskap 2021

Jernbanegata Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 922 674 515



RESULTATREGNSKAP

JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Annen driftsinntekt		750 549	698 417
Sum driftsinntekter		750 549	698 417
Lønnskostnad	4	57	0
Annen driftskostnad		312 718	392 876
Sum driftskostnader		312 775	392 876
Driftsresultat		437 774	305 541
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		87	11
Annen rentekostnad		318 979	242 796
Annen finanskostnad		1 132	217
Resultat av finansposter		-320 024	-243 002
Ordinært resultat før skattekostnad		117 749	62 539
Skattekostnad på ordinært resultat	6	25 905	13 759
Ordinært resultat		91 844	48 780
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	3	91 844	48 780
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		91 844	48 780
Sum overføringer		91 844	48 780



BALANSE

JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	6	16 974	42 879
Sum immaterielle eiendeler		16 974	42 879
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	8 662 300	8 662 300
Sum varige driftsmidler	2	8 662 300	8 662 300
Sum anleggsmidler		8 679 274	8 705 179
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		-2 750	0
Andre kortsiktige fordringer		5 726	10 649
Konsernfordringer		2 136 490	2 082 990
Sum fordringer		2 139 466	2 093 639
Bankinnskudd, kontanter o.l.		113 164	155 649
Sum omløpsmidler		2 252 630	2 249 289
Sum eiendeler		10 931 904	10 954 468



BALANSE

JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	1	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-60 182	-152 026
Sum opptjent egenkapital		-60 182	-152 026
Sum egenkapital	3	-30 182	-122 026
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	8 351 461	8 565 039
Langsiktig konserngjeld	5	2 300 000	2 300 000
Sum annen langsiktig gjeld	5	10 651 461	10 865 039
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		25 946	15 496
Konserngjeld		48 750	0
Annen kortsiktig gjeld		235 929	195 959
Sum kortsiktig gjeld		310 625	211 455
Sum gjeld		10 962 086	11 076 494
Sum egenkapital og gjeld		10 931 904	10 954 468

FREDRIKSTAD, 17.02.2022

Styret i Jernbanegata Eiendomsutvikling AS

Simen Peter Eiterjord
styreleder

Vegard Johansen
nestleder



JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

922 674 515

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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.

JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

SIDE 5



JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

922 674 515

Note 1 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1,0	30 000
Sum	30 000		30 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Je Properties AS	30 000	100,0	100,0

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	8 662 300	8 662 300
= Anskaffelseskost 31.12.21	8 662 300	8 662 300
= Bokført verdi 31.12.21	8 662 300	8 662 300
Avskrivningsplan	saldo 0%	

Note 3 Egenkapital

	Aksje-kapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum
Pr. 31.12.2020	30 000	0	-152 026	-122 026
Pr. 01.01.2021	30 000	0	-152 026	-122 026
Årets overskudd		91 844	91 844	91 844
Pr. 31.12.2021	30 000	0	-60 182	-30 182

Note 4 Lønnskostnader

Jernbanegata Eiendomsutvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2021 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Revisor:

Selskapet har fravalgt revisjon. Regnskapet føres av autorisert regnskapsførerforetak.

JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

SIDE 6



JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

922 674 515

Note 5 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2021	2020
Gjeld til Sparebank 1	8 351 461	8 565 039
Øvrig langsiktig gjeld	2 300 000	2 300 000
Sum	10 651 461	10 865 039

Selskapets største gjeld er til Sparebank 1 med sikkerhetsstillelse i Gnr 300, Bnr 711; Jernbanegata 15 i Fredrikstad Kommune. Øvrig gjeld er lån fra selskapets ledende personer med kausjonsansvar 50% hver.

Andre langsiktige ytelser til ansatte	2 300 000	2 300 000
Sum annen langsiktig gjeld	2 300 000	2 300 000

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	25 905	13 759
Skattekostnad ordinært resultat	25 905	13 759
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	117 749	62 539
Permanente forskjeller	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-117 749	-62 539
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-77 156	-194 905	-117 749
Grunnlag for utsatt skattefordel	-77 156	-194 905	-117 749

JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

SIDE 7



JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS			922 674 515
Utsatt skattefordel (22 %)	-16 974	-42 879	-25 905

Note 7 Fortsatt drift

Selskapets aksjekapital er tapt, men det foreligger vesentlige merverdier i eiendomsmassen. Verdijustert EK er positiv.

Det er ikke behov for innhenting av ytterligere kapital og reduksjon av kostnader og økning i inntekter vil medføre at den tapte kapitalen vil tjenes inn igjen.

Driften av Jernbanegata Eiendomsutvikling AS synes således ikke å medføre risiko for tap for kreditorene og grunnlag for fortsatt drift ligger til grunn.