



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: LAURITZEN & CO AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

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, 08.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		894 817	856 842
Sum inntekter		894 817	856 842
Kostnader			
Varekostnad		19 870	
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		741 146	284 573
Sum kostnader		761 016	284 573
Driftsresultat		133 801	572 269
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 305	595
Sum finansinntekter		2 305	595
Annen rentekostnad		472 819	412 508
Annen finanskostnad		8 361	3 496
Sum finanskostnader		481 180	416 004
Netto finans		-478 875	-415 409
Ordinært resultat før skattekostnad		-345 074	156 861
Skattekostnad på resultat	3		34 509
Ordinært resultat etter skattekostnad		-345 074	122 352
Årsresultat	4	-345 074	122 352
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-345 074	122 352
Totalresultat		-345 074	122 352
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-345 074	60 182



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avsatt til annen egenkapital			62 170
Sum overføringer og disponeringer		-345 074	122 352



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	8 699 300	8 699 300
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	2	8 699 300	8 699 300
Sum anleggsmidler		8 699 300	8 699 300
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		11 681	
Andre kortsiktige fordringer		5 421	3 133
Sum fordringer		17 102	3 133
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		122 894	182 549
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		122 894	182 549
Sum omløpsmidler		139 996	185 682
SUM EIENDELER		8 839 296	8 884 982
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	30 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Beholdning av egne aksjer	5		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6		
Udekket tap		345 074	
Sum opptjent egenkapital		-345 074	
Sum egenkapital	4	-315 074	30 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	8 687 653	8 334 705
Langsiktig konserngjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld	7	8 687 653	8 334 705
Sum langsiktig gjeld		8 687 653	8 334 705
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 680	9 445
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld		359 731	415 731
Annen kortsiktig gjeld		57 305	95 100
Sum kortsiktig gjeld		466 717	520 276
Sum gjeld		9 154 370	8 854 981
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 839 296	8 884 982



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 404209

Enheten

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

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: LAURITZEN & CO AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

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 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, 11.05.2024

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		894 817	856 842
Sum inntekter		894 817	856 842
Kostnader			
Varekostnad		19 870	
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad		741 146	284 573
Sum kostnader		761 016	284 573
Driftsresultat		133 801	572 269
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 305	595
Sum finansinntekter		2 305	595
Annen rentekostnad		472 819	412 508
Annen finanskostnad		8 361	3 496
Sum finanskostnader		481 180	416 004
Netto finans		-478 875	-415 409
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	-345 074	156 861
Ordinært resultat etter skattekostnad		-345 074	122 352
Årsresultat	4	-345 074	122 352
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-345 074	122 352
Totalresultat		-345 074	122 352
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-345 074	60 182
Avsatt til annen egenkapital			62 170
Sum overføringer og disponeringer		-345 074	122 352



Organisasjonsnr: 922 674 515
JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 2 8 699 300 8 699 300

Maskiner og anlegg 2

Skip og flytende 2

installasjoner 2

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 2

Sum varige driftsmidler 2 **8 699 300** **8 699 300**

Sum anleggsmidler **8 699 300** **8 699 300**

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 11 681

Andre kortsiktige 3 133

fordringer 5 421 3 133

Sum fordringer **17 102** **3 133**

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. 122 894 182 549

l. 122 894 182 549

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende **122 894** **182 549**

Sum omløpsmidler **139 996** **185 682**

SUM EIENDELER **8 839 296** **8 884 982**

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5 30 000 30 000

Beholdning av egne aksjer 5

Sum innskutt egenkapital **30 000** **30 000**

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 6



Udekket tap		345 074	
Sum opptjent egenkapital		-345 074	
Sum egenkapital	4	-315 074	30 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	8 687 653	8 334 705
Langsiktig konserngjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld	7	8 687 653	8 334 705
Sum langsiktig gjeld		8 687 653	8 334 705
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 680	9 445
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld		359 731	415 731
Annen kortsiktig gjeld		57 305	95 100
Sum kortsiktig gjeld		466 717	520 276
Sum gjeld		9 154 370	8 854 981
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 839 296	8 884 982



Organisasjonsnr: 922 674 515
JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

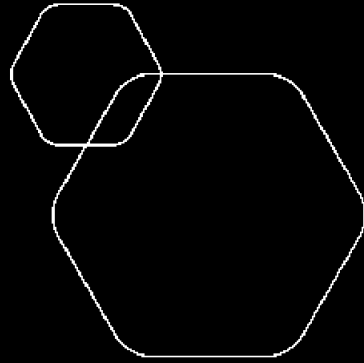
Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



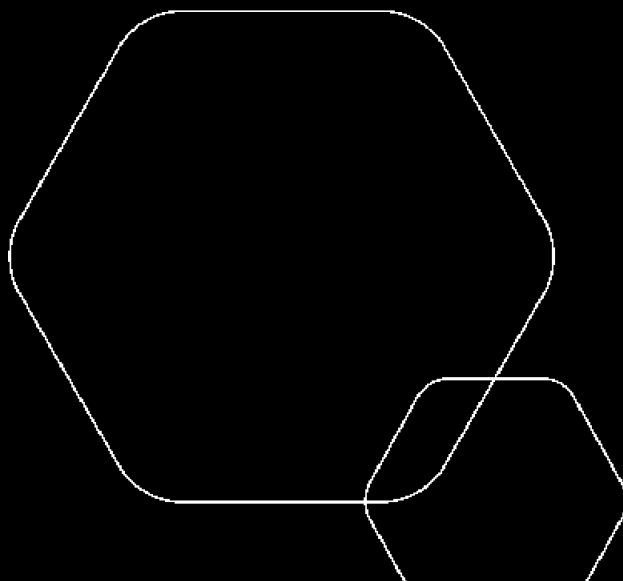
BankID Signing
Simen Peter Eiterjord
2024-05-07



Årsregnskap 2023

Jernbanegata Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 922 674 515



RESULTATREGNSKAP

JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

	Note	2023	2022
DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Annen driftsinntekt		894 817	856 842
Sum driftsinntekter		894 817	856 842
Varekostnad		19 870	0
Annen driftskostnad		741 146	284 573
Sum driftskostnader		761 016	284 573
Driftsresultat		133 801	572 269
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		2 305	595
Annen rentekostnad		472 819	412 508
Annen finanskostnad		8 361	3 496
Resultat av finansposter		-478 875	-415 409
Resultat før skattekostnad		-345 074	156 861
Skattekostnad på resultat	3	0	34 509
Resultat		-345 074	122 352
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	4	-345 074	122 352
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	60 182
Avsatt til annen egenkapital		0	62 170
Overført til udekket tap		345 074	0
Sum overføringer		-345 074	122 352



BALANSE

JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	8 699 300	8 699 300
Sum varige driftsmidler	2	8 699 300	8 699 300
Sum anleggsmidler		8 699 300	8 699 300
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		11 681	0
Andre kortsiktige fordringer		5 421	3 133
Sum fordringer		17 102	3 133
Bankinnskudd, kontanter o.l.		122 894	182 549
Sum omløpsmidler		139 996	185 682
Sum eiendeler		8 839 296	8 884 982



BALANSE

JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-345 074	0
Sum opptjent egenkapital		-345 074	0
Sum egenkapital	4	-315 074	30 000
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	8 687 653	8 334 705
Sum annen langsiktig gjeld	7	8 687 653	8 334 705
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		49 680	9 445
Konserngjeld		359 731	415 731
Annen kortsiktig gjeld		57 305	95 100
Sum kortsiktig gjeld		466 717	520 276
Sum gjeld		9 154 370	8 854 981
Sum egenkapital og gjeld		8 839 296	8 884 982

Oslo, 07.05.2024

Styret i Jernbanegata Eiendomsutvikling AS

Simen Peter Eiterjord
styreleder



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.

Note 1 Lønnskostnader

Jernbanegata Eiendomsutvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Revisor:

Selskapet har fravalgt revisjon. Regnskapet føres av autorisert regnskapsførerforetak.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	8 699 300	8 699 300
= Anskaffelseskost 31.12.23	8 699 300	8 699 300
= Bokført verdi 31.12.23	8 699 300	8 699 300

JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

SIDE 5



JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

922 674 515

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	17 535
Endring i utsatt skattefordel	0	16 974
Skattekostnad ordinært resultat	0	34 509
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-345 074	156 861
Permanente forskjeller	0	0
Avgitt konsernbidrag	0	-79 705
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-77 156
Skattepliktig inntekt	-345 074	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	17 535
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-17 535
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

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-345 074	0	345 074
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	345 074	0	-345 074
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 4 Egenkapital

	Aksje- kapital	Udekket tap	Sum
Pr. 31.12.2022	30 000	0	30 000
Pr. 01.01.2023	30 000	0	30 000
Årets underskudd		-345 074	-345 074
Pr. 31.12.2023	30 000	-345 074	-315 074

JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

SIDE 6



JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

922 674 515

Note 5 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 7 Fortsatt drift

Selskapets underskudd for 2023 er -345 074.

Egenkapitalen er tapt og skyldes delvis økt renter, men også store kostnader til utbedring av skade på leilighet til leie.

Det er nå lagt til grunn for stabile leieinntekter i året som kommer

Det foreligger vesentlige merverdier i eiendomsmassen.

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

Note 7 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2023	2022
Gjeld til DnB	8 687 653	8 334 705
Sum	8 687 653	8 334 705

Selskapets største gjeld er til DnB med sikkerhetsstillelse i Gnr 300, Bnr 711; Jernbanegata 15 i Fredrikstad Kommune.

JERNBANEGATA EIENDOMSUTVIKLING AS

SIDE 7