



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	921 090 684
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	JERNBANEVEIEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Henrik Ibsens gate 48 0255 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Tollef Svenkerud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.02.2024

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, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	112 925	77 048
Sum kostnader		112 925	77 048
Driftsresultat		-112 925	-77 048
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		238 107	240 733
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Annen renteinntekt		24	
Sum finansinntekter		238 131	240 733
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	26 000	33 588
Annen rentekostnad		1 912 608	1 866 899
Sum finanskostnader		1 938 608	1 900 487
Netto finans		-1 700 477	-1 659 754
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 813 403	-1 736 802
Skattekostnad på resultat	3	-451 910	-329 135
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 361 493	-1 407 667
Årsresultat		-1 361 493	-1 407 667
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 361 493	-1 407 667
Totalresultat		-1 361 493	-1 407 667
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-1 361 493	-1 407 667
Overført fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		-1 361 493	-1 407 667



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	828 980	377 070
Sum immaterielle eiendeler		828 980	377 070
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	36 665 472	36 665 472
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern	2		
Sum finansielle anleggsmidler		36 665 472	36 665 472
Sum anleggsmidler		37 494 452	37 042 542
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	713 885	274 363
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		3 849	779
Konsernfordringer	2	5 812 868	37 562 761
Sum fordringer		5 816 717	37 563 540
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		69 113	1 613 583
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		69 113	1 613 583
Sum omløpsmidler		6 599 716	39 451 487
SUM EIENDELER		44 094 167	76 494 028

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	121 200	121 200
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs	4	1 058 851	1 058 851
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		1 180 051	1 180 051
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4, 8	-2 769 160	-1 407 667
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		-2 769 160	-1 407 667
Sum egenkapital		-1 589 109	-227 616
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		34 000 000	34 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		34 000 000	34 000 000
Sum langsiktig gjeld		34 000 000	34 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			4 748
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		5 493	
Kortsiktig konserngjeld	2	11 677 146	42 554 546
Annen kortsiktig gjeld		637	162 350
Sum kortsiktig gjeld		11 683 276	42 721 644
Sum gjeld		45 683 276	76 721 644
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 094 167	76 494 028



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 397878

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 090 684
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JERNBANEVEIEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Henrik Ibsens gate 48
0255 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Tollef Svenkerud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: 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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 921 090 684
JERNBANEVEIEN UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	112 925	77 048
Sum kostnader		112 925	77 048
Driftsresultat		-112 925	-77 048
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		238 107	240 733
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Annen renteinntekt		24	
Sum finansinntekter		238 131	240 733
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	26 000	33 588
Annen rentekostnad		1 912 608	1 866 899
Sum finanskostnader		1 938 608	1 900 487
Netto finans		-1 700 477	-1 659 754
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 813 403	-1 736 802
Skattekostnad på resultat	3	-451 910	-329 135
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 361 493	-1 407 667
Årsresultat		-1 361 493	-1 407 667
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 361 493	-1 407 667
Totalresultat		-1 361 493	-1 407 667
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-1 361 493	-1 407 667
Overført fra annen egenkapital	4		
Sum overføringer og disponeringer		-1 361 493	-1 407 667



Organisasjonsnr: 921 090 684
JERNBANEVEIEN UTVIKLING AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3 828 980 377 070
Sum immaterielle eiendeler 828 980 377 070

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 5 36 665 472 36 665 472
Investering i annet foretak i samme konsern 5
Lån til foretak i samme konsern 2
Sum finansielle anleggsmidler 36 665 472 36 665 472

Sum anleggsmidler

37 494 452 37 042 542

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 6 713 885 274 363

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer 3 849 779
Konsernfordringer 2 5 812 868 37 562 761
Sum fordringer 5 816 717 37 563 540

Investeringer

Aksjer og andeler i foretak i samme konsern 5

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 69 113 1 613 583
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 69 113 1 613 583

Sum omløpsmidler

6 599 716 39 451 487

SUM EIENDELER

44 094 167 76 494 028

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4, 7 121 200 121 200



Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs	4	1 058 851	1 058 851
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		1 180 051	1 180 051
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	4		
Annen egenkapital	4, 8	-2 769 160	-1 407 667
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		-2 769 160	-1 407 667
Sum egenkapital		-1 589 109	-227 616
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		34 000 000	34 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		34 000 000	34 000 000
Sum langsiktig gjeld		34 000 000	34 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			4 748
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		5 493	
Kortsiktig konserngjeld	2	11 677 146	42 554 546
Annen kortsiktig gjeld		637	162 350
Sum kortsiktig gjeld		11 683 276	42 721 644
Sum gjeld		45 683 276	76 721 644
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 094 167	76 494 028



Organisasjonsnr: 921 090 684
JERNBANEVEIEN UTVIKLING 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.



Årsregnskap 2023 Jernbaneveien Utvikling AS

Org.nr.: 921 090 684



Resultatregnskap

Jernbaneveien Utvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	1	112 925	77 048
Sum driftskostnader		112 925	77 048
Driftsresultat		-112 925	-77 048
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		238 107	240 733
Annen renteinntekt		24	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	26 000	33 588
Annen rentekostnad		1 912 608	1 866 899
Resultat av finansposter		-1 700 477	-1 659 754
Resultat før skattekostnad		-1 813 403	-1 736 802
Skattekostnad på resultat	3	-451 910	-329 135
Årsresultat		-1 361 493	-1 407 667
Overføringer			
Overført til udekket tap	4	1 361 493	1 407 667
Sum overføringer		-1 361 493	-1 407 667



Balanse

Jernbaneveien Utvikling AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	3	828 980	377 070
Sum immaterielle eiendeler		828 980	377 070
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	36 665 472	36 665 472
Sum finansielle anleggsmidler		36 665 472	36 665 472
Sum anleggsmidler		37 494 452	37 042 542
Omløpsmidler			
Anlegg under utførelse	6	713 885	274 363
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		3 849	779
Konsernfordringer	2	5 812 868	37 562 761
Sum fordringer		5 816 717	37 563 540
Bankinnskudd, kontanter o.l.		69 113	1 613 583
Sum omløpsmidler		6 599 716	39 451 487
Sum eiendeler		44 094 167	76 494 028



Balanse

Jernbaneveien Utvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7	121 200	121 200
Overkurs	4	1 058 851	1 058 851
Sum innskutt egenkapital		1 180 051	1 180 051
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4, 8	-2 769 160	-1 407 667
Sum opptjent egenkapital		-2 769 160	-1 407 667
Sum egenkapital		-1 589 109	-227 616
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		34 000 000	34 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		34 000 000	34 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	4 748
Skyldig offentlige avgifter		5 493	0
Konserngjeld	2	11 677 146	42 554 546
Annen kortsiktig gjeld		637	162 350
Sum kortsiktig gjeld		11 683 276	42 721 644
Sum gjeld		45 683 276	76 721 644
Sum egenkapital og gjeld		44 094 167	76 494 028

Oslo, 13.03.2024

Styret i Jernbaneveien Utvikling AS

Tollef Svenkerud
styreleder

Petter Nilsen
styremedlem



Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

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

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 balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld..

Aksjer i datterselskap

Investeringer i datterselskap er vurdert etter kostmetoden ettersom konsernet samlet ikke overstiger grensen for små foretak.

Anlegg under utførelse

Anlegg under utførelse er vurdert til utviklingseiendom. Avskrives ikke.

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, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Jernbaneveien Utvikling AS har ingen ansatte.

Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Fordringer	
	2023	2022
Jernbaneveien Eiendom AS	5 574 761	5 419 028
Nabe Holding AS	0	31 903 000
Jernbaneveien Eiendom AS - Konsernbidrag	238 107	240 733
Sum	5 812 868	37 562 761

	Gjeld	
	2023	2022
Nabe Holding AS	10 068 413	42 554 546
Cash pool	1 608 733	0
Sum	11 677 146	42 554 546



Note 3 Skatt

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	-3 768 089	-1 713 953	2 054 135
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-3 768 089	-1 713 953	2 054 135
Utsatt skattefordel (22 %)	-828 980	-377 070	451 910
Årets skattekostnad		2023	2022
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		-1 813 403	-1 736 802
Permanente forskjeller		-240 733	0
Mottatt konsernbidrag		0	240 733
Skattepliktig inntekt		-2 054 135	-1 496 069
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skattefordel		-451 910	-329 135
Skattekostnad ordinært resultat		-451 910	-329 135
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		-52 384	-52 961
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag		52 384	52 961
Sum betalbar skatt i balansen		0	0

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	121 200	1 058 851	-1 407 667	-227 616
Årets resultat	0	0	-1 361 493	-1 361 493
Egenkapital 31.12.2023	121 200	1 058 851	-2 769 160	-1 589 109

Note 5 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme andel	Egenkapital siste år (100%)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
Datterselskap					
Jernbaneveien Eiendom AS	Oslo, Norge	100%	338 666	229 483	36 665 472
Balanseført verdi 31.12.2023				0	36 665 472



Note 6 Anlegg under utførelse

	2023	2022
Anlegg under utførelse	713 885	274 363
Sum	713 885	274 363

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Jernbaneveien Utvikling AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	120 000	1,0	121 200
Sum	120 000		121 200

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Nabe Holding AS	120 000	100,0	100,0

Alle aksjer er eid av morselskapet Nabe Holding AS. Fredensborg Bolig AS med forretningsadresse Henrik Ibsens gate 48,0255 OSLO er mor i konsernet. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Jernbaneveien Utvikling AS fås utlevert.

Note 8 Fortsatt drift

Resultatet for 2023 viser et underskudd på kr. -1 361 493 etter skatt, mot kr. -1 407 667 i 2022. Jernbaneveien Utvikling AS' pågående prosjekter vurderes å være verdifull på sikt samt at det ligger merverdier i balansen. Styret vurderer at forutsetningene for fortsatt drift er til stede og legger det til grunn for sin virksomhet.



Til generalforsamlingen i Jernbaneveien Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jernbaneveien Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll 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>

Oslo, 21. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap