



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	987 122 935
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	PBBL JERNBANEGATEN NÆRINGSEIENDOM AS
Forretningsadresse:	Jernbanegata 25 3916 PORSGRUNN

### 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:	Morten Borge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	18.06.2024

### 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, 31.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	983 102	980 996
Annen driftsinntekt		10 055	9 119
<b>Sum inntekter</b>		<b>993 157</b>	<b>990 115</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	206 501	219 216
Annen driftskostnad	1, 3	694 160	954 533
<b>Sum kostnader</b>		<b>900 661</b>	<b>1 173 749</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>92 497</b>	<b>-183 634</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		70	31
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>70</b>	<b>31</b>
Annen rentekostnad	4	124 506	132 821
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>124 506</b>	<b>132 821</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-124 436</b>	<b>-132 790</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	5	<b>-31 939</b>	<b>-316 424</b>
Skattekostnad på resultat	5	-7 027	-69 613
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-24 912</b>	<b>-246 811</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>-24 912</b>	<b>-246 811</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-24 912</b>	<b>-246 811</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-24 912</b>	<b>-246 811</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-24 912	
Avsatt til annen egenkapital			-246 811
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-24 912</b>	<b>-246 811</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	8 728 174	8 906 300
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	122 730	151 105
<b>Sum varige driftsmidler</b>	2	<b>8 850 903</b>	<b>9 057 404</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 850 903</b>	<b>9 057 404</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		549 364	462 837
<b>Sum fordringer</b>		<b>549 364</b>	<b>462 837</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 042	30 704
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 042</b>	<b>30 704</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>555 406</b>	<b>493 541</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 406 309</b>	<b>9 550 945</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		100 000	100 000
Overkurs		712 137	712 137



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>812 137</b>	<b>812 137</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 363 210	1 388 122
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 363 210</b>	<b>1 388 122</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>2 175 347</b>	<b>2 200 259</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	411 344	418 371
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>411 344</b>	<b>418 371</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	5 951 256	6 375 314
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 951 256</b>	<b>6 375 314</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 362 600</b>	<b>6 793 685</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		775 849	417 918
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		30 596	21 581
Annen kortsiktig gjeld		61 918	117 502
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>868 362</b>	<b>557 001</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 230 963</b>	<b>7 350 686</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 406 309</b>	<b>9 550 945</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 638581

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 987 122 935  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PBBL JERNBANEGATEN  
NÆRINGSEIENDOM AS  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

**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: Morten Borge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2024

**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, 17.07.2024



Organisasjonsnr: 987 122 935  
PBBL JERNBANEGATEN  
NÆRINGSEIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	983 102	980 996
Annen driftsinntekt		10 055	9 119
<b>Sum inntekter</b>		<b>993 157</b>	<b>990 115</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	206 501	219 216
Annen driftskostnad	1, 3	694 160	954 533
<b>Sum kostnader</b>		<b>900 661</b>	<b>1 173 749</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>92 497</b>	<b>-183 634</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		70	31
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>70</b>	<b>31</b>
Annen rentekostnad	4	124 506	132 821
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>124 506</b>	<b>132 821</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-124 436</b>	<b>-132 790</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
skattekostnad	5	-31 939	-316 424
Skattekostnad på resultat	5	-7 027	-69 613
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-24 912</b>	<b>-246 811</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>-24 912</b>	<b>-246 811</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-24 912</b>	<b>-246 811</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-24 912</b>	<b>-246 811</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-24 912	
Avsatt til annen egenkapital			-246 811
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-24 912</b>	<b>-246 811</b>



Organisasjonsnr: 987 122 935  
PBBL JERNBANEGATEN  
NÆRINGSEIENDOM AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 2 8 728 174 8 906 300

Maskiner og anlegg 2

Skip og flytende

installasjoner 2

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 2 122 730 151 105

**Sum varige driftsmidler** 2 **8 850 903** **9 057 404**

**Sum anleggsmidler** **8 850 903** **9 057 404**

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige

fordringer 549 364 462 837

**Sum fordringer** **549 364** **462 837**

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 6 042 30 704

**Sum bankinnskudd,**

**kontanter og lignende** **6 042** **30 704**

**Sum omløpsmidler** **555 406** **493 541**

**SUM EIENDELER** **9 406 309** **9 550 945**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 100 000 100 000

Overkurs 712 137 712 137

**Sum innskutt egenkapital** **812 137** **812 137**

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 1 363 210 1 388 122



Sum opptjent egenkapital		1 363 210	1 388 122
Sum egenkapital	6	2 175 347	2 200 259
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	411 344	418 371
Sum avsetninger for forpliktelses		411 344	418 371
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	5 951 256	6 375 314
Sum annen langsiktig gjeld		5 951 256	6 375 314
Sum langsiktig gjeld		6 362 600	6 793 685
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		775 849	417 918
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		30 596	21 581
Annen kortsiktig gjeld		61 918	117 502
Sum kortsiktig gjeld		868 362	557 001
Sum gjeld		7 230 963	7 350 686
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 406 309</b>	<b>9 550 945</b>



Organisasjonsnr: 987 122 935  
PBBL JERNBANEGATEN  
NÆRINGSEIENDOM 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

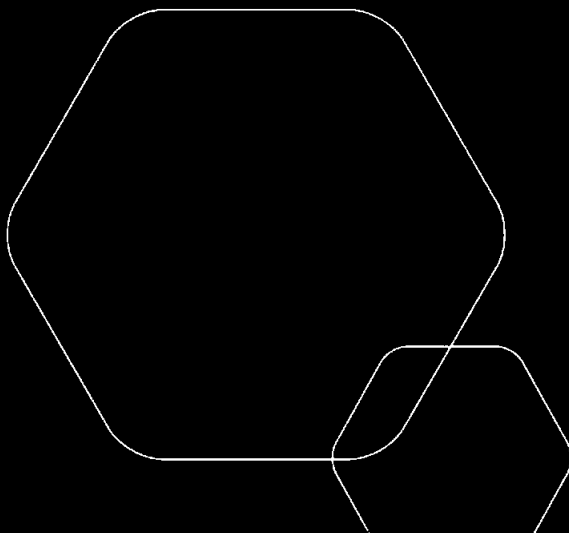
Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2023

## Pbbl Jernbanegaten Næringseiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 987 122 935

Transaksjon 0922211557517015065 Signert med ATX



## RESULTATREGNSKAP

### PBBL JERNBANEGATEN NÆRINGSEIENDOM AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1	983 102	980 996
Annen driftsinntekt		10 055	9 119
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>993 157</b>	<b>990 115</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	206 501	219 216
Annen driftskostnad	1, 3	694 160	954 533
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>900 661</b>	<b>1 173 749</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>92 497</b>	<b>-183 634</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		70	31
Annen rentekostnad	4	124 506	132 821
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-124 436</b>	<b>-132 790</b>
Resultat før skattekostnad	5	-31 939	-316 424
Skattekostnad på resultat	5	-7 027	-69 613
<b>Resultat</b>		<b>-24 912</b>	<b>-246 811</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>-24 912</b>	<b>-246 811</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		-24 912	0
Avsatt til annen egenkapital		0	-246 811
<b>Sum overføringer</b>		<b>-24 912</b>	<b>-246 811</b>





### BALANSE

#### PBBL JERNBANEGATEN NÆRINGSEIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	8 728 174	8 906 300
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	122 730	151 105
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>8 850 903</b>	<b>9 057 404</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 850 903</b>	<b>9 057 404</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		549 364	462 837
<b>Sum fordringer</b>		<b>549 364</b>	<b>462 837</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 042	30 704
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>555 406</b>	<b>493 541</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>9 406 309</b>	<b>9 550 945</b>

PBBL JERNBANEGATEN NÆRINGSEIENDOM AS

SIDE 3





## BALANSE

### PBBL JERNBANEGATEN NÆRINGSEIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital		100 000	100 000
Overkurs		712 137	712 137
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>812 137</b>	<b>812 137</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		1 363 210	1 388 122
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 363 210</b>	<b>1 388 122</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>2 175 347</b>	<b>2 200 259</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Utsatt skatt	5	411 344	418 371
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	5 951 256	6 375 314
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 951 256</b>	<b>6 375 314</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		775 849	417 918
Skyldig offentlige avgifter		30 596	21 581
Annen kortsiktig gjeld		61 918	117 502
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>868 362</b>	<b>557 001</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 230 963</b>	<b>7 350 686</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>9 406 309</b>	<b>9 550 945</b>

Porsgrunn, 31.12.2023

Styret i Pbbl Jernbanegaten Næringseiendom AS

Morten Borge  
styreleder/daglig leder

Anne Tilly Aas  
styremedlem





## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

### Klassifiseringsprinsipper

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Vurderingsprinsipper

#### Varige driftsmidler

Anleggsmidler er aktivert til kostpris og avskrives årlig gjennom saldoavskrivning.

#### Inntektsføringsprinsipper

Leieinntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet og følger kalenderåret.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22,00 %% 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 reversere i samme periode er utlignet og netto ført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nytte gjort.

## Note 1 Transaksjoner til nærstående parter

Morselskapene har leie avtale med Jernbanegaten Næringseiendom AS om leie av lokaler denne summen utgjør kr. 993 157,- for 2023.

Morselskapet er forr.fører for Jernbanegaten Næringseiendom AS, for denne tjenesten betalte de kr. 17 664 eks. mva.

## Note 2 Varige driftsmidler

	Bilder	Inventar	Kontormaskiner	Sum driftsløsøre	Tomt og bygg	Sum
Kostpris 01.01.2023	27 775	202 140	140 547	370 462	12 407 605	12 778 067
Tilgang i år						
Avgang i år						
Kostpris 31.12.2023	27 775	202 140	140 547	370 462	12 407 605	12 778 067
Akk. avskrivninger 31.12.2023		-176 182	-71 550	-247 732	-3 679 431	-3 927 163
BF-verdi 31.12.2023	27 775	25 958	68 997	122 730	8 728 174	8 850 904
Årets avskrivninger		17 250	11 125	28 375	178 126	206 501
Avskrivningssatser	0 %	20 %	30 %		2 %	





### Note 3 Lønnskostnader

Pbbl Jernbanegaten Næringsseiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

### Note 4 Gjeld til PBBL

	2023	2022
Gjeld til Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag	5 951 256	6 375 314

Lånet ble gitt i 2006 og var på kr. 11 160 000,-.  
Lånet har en nedbetalingstid på 30 år.  
Restgjeld etter 5 år fra regnskapsårets slutt er kr 3 550 305,-  
Lånet er gitt uten sikkerhet, da dette er et lån innen konsernet.

Lånet er renteberegnet med en rentesats på 2,0% rente for 2023. For 2023 utgjør dette kr. 124 506,-.

### Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-7 027	-69 613
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-7 027</b>	<b>-69 613</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-31 939	-316 424
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-31 344	-39 669
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-63 283</b>	<b>-356 093</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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
Varige driftsmidler	2 286 718	2 255 374	-31 344
<b>Sum</b>	<b>2 286 718</b>	<b>2 255 374</b>	<b>-31 344</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-416 976	-353 693	63 283
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>1 869 742</b>	<b>1 901 682</b>	<b>31 939</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>411 343</b>	<b>418 370</b>	<b>7 027</b>

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





**Note 6 Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2022	100 000	712 137	1 388 122	2 200 259
Årets resultat			-24 912	-24 912
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>100 000</b>	<b>712 137</b>	<b>1 363 210</b>	<b>2 175 347</b>





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557517615063

### Dokument

#### 902 - Regnskap til signering 2023

Hoveddokument

7 sider

Initiert på 2024-05-16 10:02:39 CEST (+0200) av Kari

Gunnekleiv Slettebakken (KGS)

Ferdigstilt den 2024-05-21 13:51:33 CEST (+0200)

### Initiativtaker

#### Kari Gunnekleiv Slettebakken (KGS)

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

Organisasjonsnr. 947173219

*kgs@pbbl.no*

+4797999259

### Underskriverne

#### Morten Borge (MB)

*mb@pbbl.no*

+4793491177

Signert 2024-05-16 10:13:08 CEST (+0200)

#### Anne Tilly Aas (ATA)

*annetilly@hotmail.com*

+4795176617

Signert 2024-05-21 13:51:33 CEST (+0200)

Denne verifisering ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i PBBL Jernbanegaten Næringseiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for PBBL Jernbanegaten Næringseiendom 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 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 konklusjon

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.

### Ledelsens 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
  - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 13. juni 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: OJLID-JZNHV-MW1TK-HVCAC-5NZIN-YESMP



# 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."

## Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-13 12:36:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OJLID-JZNHV-MMWTTK-HVCAC-SNZIN-YESMP

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>



**Årsregnskap 2023**  
**Pbbl Jernbanegaten Næringseiendom AS**

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 987 122 935



## RESULTATREGNSKAP

PBBL JERNBANEGATEN NÆRINGSEIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1	983 102	980 996
Annen driftsinntekt		10 055	9 119
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>993 157</b>	<b>990 115</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	206 501	219 216
Annen driftskostnad	1, 3	694 160	954 533
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>900 661</b>	<b>1 173 749</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>92 497</b>	<b>-183 634</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		70	31
Annen rentekostnad	4	124 506	132 821
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-124 436</b>	<b>-132 790</b>
Resultat før skattekostnad	5	-31 939	-316 424
Skattekostnad på resultat	5	-7 027	-69 613
<b>Resultat</b>		<b>-24 912</b>	<b>-246 811</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>-24 912</b>	<b>-246 811</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		-24 912	0
Avsatt til annen egenkapital		0	-246 811
<b>Sum overføringer</b>		<b>-24 912</b>	<b>-246 811</b>



## BALANSE

### PBBL JERNBANEGATEN NÆRINGSEIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	8 728 174	8 906 300
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	122 730	151 105
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>8 850 903</b>	<b>9 057 404</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 850 903</b>	<b>9 057 404</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		549 364	462 837
<b>Sum fordringer</b>		<b>549 364</b>	<b>462 837</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 042	30 704
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>555 406</b>	<b>493 541</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>9 406 309</b>	<b>9 550 945</b>



## BALANSE

### PBBL JERNBANEGATEN NÆRINGSEIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital		100 000	100 000
Overkurs		712 137	712 137
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>812 137</b>	<b>812 137</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		1 363 210	1 388 122
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 363 210</b>	<b>1 388 122</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>2 175 347</b>	<b>2 200 259</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Utsatt skatt	5	411 344	418 371
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	5 951 256	6 375 314
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 951 256</b>	<b>6 375 314</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		775 849	417 918
Skyldig offentlige avgifter		30 596	21 581
Annen kortsiktig gjeld		61 918	117 502
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>868 362</b>	<b>557 001</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 230 963</b>	<b>7 350 686</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>9 406 309</b>	<b>9 550 945</b>

Porsgrunn, 31.12.2023

Styret i Pbbl Jernbanegaten Næringsseiendom AS

Morten Borge  
styreleder/daglig leder

Anne Tilly Aas  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

### Klassifiseringsprinsipper

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Vurderingsprinsipper

#### Varige driftsmidler

Anleggsmidler er aktivert til kostpris og avskrives årlig gjennom saldoavskrivning.

#### Inntektsføringsprinsipper

Leieinntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet og følger kalenderåret.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22,00 %% 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 reversere i samme periode er utlignet og netto ført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nytte gjort.

## Note 1 Transaksjoner til nærstående parter

Morselskapene har leie avtale med Jernbanegaten Næringseiendom AS om leie av lokaler denne summen utgjør kr. 993 157,- for 2023.

Morselskapet er forr.fører for Jernbanegaten Næringseiendom AS, for denne tjenesten betalte de kr. 17 664 eks . mva .

## Note 2 Varige driftsmidler

	Bilder	Inventar	Kontormaskiner	Sum driftsløsøre	Tomt og bygg	Sum
Kostpris 01.01.2023	27 775	202 140	140 547	370 462	12 407 605	12 778 067
Tilgang i år						
Avgang i år						
Kostpris 31.12.2023	27 775	202 140	140 547	370 462	12 407 605	12 778 067
Akk. avskrivninger 31.12.2023		-176 182	-71 550	-247 732	-3 679 431	-3 927 163
BF-verdi 31.12.2023	27 775	25 958	68 997	122 730	8 728 174	8 850 904
Årets avskrivninger		17 250	11 125	28 375	178 126	206 501
Avskrivningssatser	0 %	20 %	30 %		2 %	



## Note 3 Lønnskostnader

Pbbl Jernbanegaten Næringsseiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

## Note 4 Gjeld til PBBL

	2023	2022
Gjeld til Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag	5 951 256	6 375 314

Lånet ble gitt i 2006 og var på kr. 11 160 000,-.  
Lånet har en nedbetalingstid på 30 år.  
Restgjeld etter 5 år fra regnskapsårets slutt er kr 3 550 305,-  
Lånet er gitt uten sikkerhet, da dette er et lån innen konsernet.

Lånet er renteberegnet med en rentesats på 2,0% rente for 2023. For 2023 utgjør dette kr. 124 506,-.

## Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-7 027	-69 613
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-7 027</b>	<b>-69 613</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-31 939	-316 424
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-31 344	-39 669
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-63 283</b>	<b>-356 093</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	2 286 718	2 255 374	-31 344
<b>Sum</b>	<b>2 286 718</b>	<b>2 255 374</b>	<b>-31 344</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-416 976	-353 693	63 283
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>1 869 742</b>	<b>1 901 682</b>	<b>31 939</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>411 343</b>	<b>418 370</b>	<b>7 027</b>

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



Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	100 000	712 137	1 388 122	2 200 259
Årets resultat			-24 912	-24 912
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>100 000</b>	<b>712 137</b>	<b>1 363 210</b>	<b>2 175 347</b>