



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 924 508  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: JERNBANEVEIEN 11 UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: c/o Gjelsten Bolig AS  
Lilleakerveien 8  
0283 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Lasse Lundhaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 07.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		453 333	
<b>Sum inntekter</b>		<b>453 333</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	46 658	10 076
<b>Sum kostnader</b>		<b>46 658</b>	<b>10 076</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>406 676</b>	<b>-10 076</b>
Annen rentekostnad		835 467	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>835 467</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-835 467</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-428 791</b>	<b>-10 076</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-428 791</b>	<b>-10 076</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-428 791</b>	<b>-10 076</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-428 791</b>	<b>-10 076</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-428 791	-10 076
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-428 791</b>	<b>-10 076</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	24 617 011	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>24 617 011</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>24 617 011</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Prosjekter i arbeid	4	588 996	
<b>Sum varer</b>		<b>588 996</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 044 709	99 728
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 044 709</b>	<b>99 728</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 633 705</b>	<b>99 728</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 250 716</b>	<b>99 728</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5,6	100 000	100 000
Overkurs	6	430	430
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 430</b>	<b>100 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	438 867	10 076
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-438 867</b>	<b>-10 076</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-338 437</b>	<b>90 354</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	24 000 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 000 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		56 977	9 375
Kortsiktig konserngjeld	7	1 440 976	
Annen kortsiktig gjeld		1 091 200	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 589 153</b>	<b>9 375</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 589 153</b>	<b>9 375</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 250 716</b>	<b>99 728</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 366944

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 924 508  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: JERNBANEVEIEN 11 UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: c/o Profier AS  
Erteløkka 7  
1384 ASKER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Lasse Lundhaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 926 924 508  
JERNBANEVEIEN 11 UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		453 333	
<b>Sum inntekter</b>		<b>453 333</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	1	46 658	10 076
<b>Sum kostnader</b>		<b>46 658</b>	<b>10 076</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>406 676</b>	<b>-10 076</b>
Annen rentekostnad		835 467	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>835 467</b>	
<b>Netto finans</b>		<b>-835 467</b>	
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-428 791</b>	<b>-10 076</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-428 791</b>	<b>-10 076</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-428 791</b>	<b>-10 076</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-428 791</b>	<b>-10 076</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-428 791	-10 076
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-428 791</b>	<b>-10 076</b>



Organisasjonsnr: 926 924 508  
JERNBANEVEIEN 11 UTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 3  
Sum varige driftsmidler

24 617 011  
24 617 011

Sum anleggsmidler

24 617 011

0

#### Omløpsmidler

##### Varer

Prosjekter i arbeid 4  
Sum varer

588 996  
588 996

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l.

1 044 709

99 728

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

1 044 709

99 728

Sum omløpsmidler

1 633 705

99 728

SUM EIENDELER

26 250 716

99 728

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5,6  
Overkurs 6

100 000  
430

100 000  
430

Sum innskutt egenkapital

100 430

100 430

##### Opptjent egenkapital

Udekket tap 6  
Sum opptjent egenkapital

438 867  
-438 867

10 076  
-10 076

Sum egenkapital

-338 437

90 354

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til  
kredittinstitusjoner 7

24 000 000  
24 000 000

Sum annen langsiktig gjeld



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		56 977	9 375
Kortsiktig konserngjeld	7	1 440 976	
Annen kortsiktig gjeld		1 091 200	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 589 153</b>	<b>9 375</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 589 153</b>	<b>9 375</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 250 716</b>	<b>99 728</b>



Organisasjonsnr: 926 924 508  
JERNBANEVEIEN 11 UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

## Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------------------------------------------	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2022  
for  
Jernbaneveien 11 Utvikling AS**

**Org. nr. 926 924 508**

Pennco Dokumentnøkkel: MWIXI-3H8DJ-V55UT-OSLBU-CQ86Z-PYYPHE



Jernbaneveien 11 Utvikling AS

**Resultatregnskap**

	Note	2022	feb-des 2021
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
Driftsinntekter			
Leieinntekter		453 333	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>453 333</b>	<b>0</b>
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	46 658	10 077
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>46 658</b>	<b>10 077</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>406 676</b>	<b>(10 077)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Finanskostnader			
Rentekostnader		835 467	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>835 467</b>	<b>0</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(835 467)</b>	<b>0</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>(428 791)</b>	<b>(10 077)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	2	0	0
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>(428 791)</b>	<b>(10 077)</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>(428 791)</b>	<b>(10 077)</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Fremføring av udekket tap		(428 791)	(10 077)
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>(428 791)</b>	<b>(10 077)</b>

Penneo Dokumentnøkkel: MVI/XI-3H8D-VSUT-OSL8U-CQ86Z-PV/PHE



## Jernbaneveien 11 Utvikling AS

## Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	24 617 011	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>24 617 011</b>	<b>0</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>24 617 011</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Prosjekter i arbeid	4	588 996	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 044 709	99 729
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 633 705</b>	<b>99 729</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 250 716</b>	<b>99 729</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5,6	100 000	100 000
Overkurs	6	430	430
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 430</b>	<b>100 430</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	(438 867)	(10 077)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(438 867)</b>	<b>(10 077)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>(338 437)</b>	<b>90 354</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	24 000 000	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 000 000</b>	<b>0</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>24 000 000</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		56 977	9 375
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	7	1 440 976	0
Annen kortsiktig gjeld		1 091 200	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 589 153</b>	<b>9 375</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>26 589 153</b>	<b>9 375</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 250 716</b>	<b>99 729</b>

Asker, 15. mars 2023

I styret for Jernbaneveien 11 Utvikling AS

Lasse Lundhaug  
Styrets lederKristina Vedal  
Daglig leder



## *Jernbaneveien 11 Utvikling AS*

### **NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022**

#### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. De benyttede regnskapsprinsipper er i samsvar med tidligere år.

#### **Driftsinntekter**

Leieinntekter inntekstføres etterhvert som leien påløper. Kun vesentlige leierabatter periodiseres over leieperioden.

#### **Klassifisering og vurdering av balanseposter**

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld vurderes tilsvarende.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld vurderes tilsvarende.

#### **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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Penneo Dokumentnøkkel: MWIXI-3H80J-V55UT-OSLBJ-CQB6Z-PVPH8



## Jernbaneveien 11 Utvikling AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

#### NOTE 1 ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER MM.

Det har i 2022 ikke vært noen ansatte i selskapet og det har således ikke vært noen lønnskostnader eller andre ytelser. Foretaket er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. Daglig leder eller styrets leder har ingen særskilte vederlagsavtaler. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelser til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

#### Revisor

Honorar til revisor er kostnadsført med kr 6 500, herav utgjør teknisk bistand kr 0. Beløpene er inkludert inngående merverdiavgift.

#### NOTE 2 SKATT

	2022	2021
<b>Årets skattekostnad består av:</b>		
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	0	0
Skattekostnad	0	0
<b>Utsatt skatt:</b>		
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12.	-444 437	-15 647
Utsatt skatt (skattefordel)	-97 776	-3 442

Utsatt skattefordel er i henhold til god regnskapsskikk for små foretak ikke balanseført.

#### NOTE 3 VARIGE DRIFTSMIDLER

	Bygg	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.2022	0	0
Tilgang kjøpte driftsmidler	24 617 011	24 617 011
Avgang solgte driftsmidler	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	24 617 011	24 617 011
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	0	0
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2022	0	0
Bokført verdi pr. 31.12.2022	24 617 011	24 617 011

Det er ikke foretatt ordinære avskrivninger for 2022.



## Jernbaneveien 11 Utvikling AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

#### NOTE 4 PROSJEKTER I ARBEID

Balanseført beløp vedrører kostnader ifm utvikling av boligprosjekt i Bærum kommune.

#### NOTE 5 AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er fordelt på 1 000 aksjer pålydende kr 100.

Alle aksjer har like rettigheter.

Selskapet har følgende aksjonærer:

Navn	Antall aksjer	Andel
Proffier AS	1 000	100,0 %

Jernbaneveien 11 Utvikling AS er et datterselskap til Proffier AS. De benytter samme forretningslokaler som ligger i Asker Kommune. Konsernregnskap blir utarbeidet av Gjelsten Bolig AS.

#### NOTE 6 EGENKAPITAL

	Aksje- kapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2021	100 000	430	-10 076	90 354
Årets resultat			-428 791	-428 791
Egenkapital 31.12.2022	100 000	430	-438 867	-338 437

Selskapets aksjekapital er tapt. Aksjonæren garanterer for fortsatt drift.

Årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetningen.

Penneo Dokumentnøkkel: MWIXI-3H80J-V55UT-OSLBJ-CQ86Z-P1PPE



## Jernbaneveien 11 Utvikling AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

#### NOTE 7 FORDRINGER OG GJELD

Mellomværende med konsernselskap :	2022	2021
Kortsiktig gjeld Profier AS	1 440 976	0
Kostnadsførte renter mellomværende	0	0
<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 000 000	0
Sum	24 000 000	0
<b>Pantsatte eiendeler :</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Tomter	24 617 011	0
Sum	24 617 011	0

Profier AS har i tillegg stillet selvskyldnerkausjon pålydende kr 24 000 000.

Penneo Dokumentnøkkel: MWIXI-3H80J-V55UT-OSLBU-CQ86Z-PWPHE



# 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."

## Kristina Hareide Vedal

Daglig leder

Serienummer: 9578-5995-4-97637

IP: 46.212.xxx.xxx

2023-03-27 12:00:47 UTC



## Lasse Lundhaug

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1463395

IP: 213.52.xxx.xxx

2023-03-27 12:08:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MWIXI-3H80J-V55UT-OSL8L-CQ66Z-PYPPE

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>



# Deloitte.

Deloitte AS  
Erik Børresens allé 2  
Postboks 2013 Strømsø  
NO-3003 Drammen  
Norway

Tel: +47 32 26 41 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Jernbaneveien 11 Utvikling AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jernbaneveien 11 Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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.

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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: 33UCU-A3AL3-JLGT-1YOMH-4GIEK-X46TQ



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Jernbaneveien 11 Utvikling AS

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 regnskapsestimater 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 tvil av betydning 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 14. april 2023  
Deloitte AS

Sturle Holseter  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 33UCU-A3AL3-JLGF-YIOMH-4GIEK-X46TQ



## 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."

### Sturle Holseter

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-359375

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-04-14 13:41:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 33UCU-A3AL3-JLG7F-YOMH-4GIEK-X46TQ

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>