



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 818 755 732  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: JERNBANEPLASSEN AS  
Forretningsadresse: Egenesgården  
Grev Wedels gate 1  
3111 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Petter Tenden  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 14.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		7 035 686	7 427 516
Annen driftsinntekt		260 281	194 503
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 295 967</b>	<b>7 622 018</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		16 773	3 590
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	204 975	187 400
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2	4 415 222	3 841 647
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 636 969</b>	<b>4 032 637</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 658 998</b>	<b>3 589 382</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	11	2 620	4 446
Annen finansinntekt	11		
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 620</b>	<b>4 446</b>
Annen rentekostnad	11	2 867 296	2 975 013
Annen finanskostnad	11		
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 867 296</b>	<b>2 975 013</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 864 676</b>	<b>-2 970 567</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-205 678</b>	<b>618 815</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-45 249	137 081
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-160 429</b>	<b>481 734</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>-160 429</b>	<b>481 734</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-160 429</b>	<b>481 734</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-160 429</b>	<b>481 734</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-160 429	
Avsatt til annen egenkapital			481 734
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-160 429</b>	<b>481 734</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Forskning og utvikling	4		
Konsesjoner, patenter o.l.	4		
Utsatt skattefordel	5	1 098 163	1 052 914
Goodwill	4		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 098 163</b>	<b>1 052 914</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 9	80 380 092	79 712 786
Maskiner og anlegg	4, 9		
Skip og flytende installasjoner	4		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4, 9	312 075	343 550
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>80 692 167</b>	<b>80 056 336</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	10		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>81 790 330</b>	<b>81 109 250</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	380 414	130 629
Andre kortsiktige fordringer		69 856	97 719
Konsernfordringer	10	10 000	244 999
<b>Sum fordringer</b>		<b>460 270</b>	<b>473 347</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	366 403	157 719
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>366 403</b>	<b>157 719</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>826 673</b>	<b>631 066</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>82 617 003</b>	<b>81 740 316</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	9 000 000	9 000 000
Annen innskutt egenkapital	7		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap	7	1 697 474	1 537 044
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 697 474</b>	<b>-1 537 044</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 302 526</b>	<b>7 462 956</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Øvrig langsiktig gjeld	9, 10	66 406 971	66 541 971
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>66 406 971</b>	<b>66 541 971</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>66 406 971</b>	<b>66 541 971</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 287 302	294 639
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	10	7 484 954	7 155 619
Annen kortsiktig gjeld	10	135 249	285 131
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 907 505</b>	<b>7 735 389</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 314 476</b>	<b>74 277 360</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>82 617 003</b>	<b>81 740 316</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 384382

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 818 755 732  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: JERNBANEPLASSEN AS  
Forretningsadresse: Egenesgården  
Grev Wedels gate 1  
3111 TØNSBERG

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Petter Tenden  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 22.06.2021



Organisasjonsnr: 818 755 732  
JERNBANEPLASSEN AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		7 035 686	7 427 516
Annen driftsinntekt		260 281	194 503
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 295 967</b>	<b>7 622 018</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		16 773	3 590
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	204 975	187 400
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	2	4 415 222	3 841 647
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 636 969</b>	<b>4 032 637</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 658 998</b>	<b>3 589 382</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	11	2 620	4 446
Annen finansinntekt	11		
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 620</b>	<b>4 446</b>
Annen rentekostnad	11	2 867 296	2 975 013
Annen finanskostnad	11		
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 867 296</b>	<b>2 975 013</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 864 676</b>	<b>-2 970 567</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-45 249	137 081
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-160 429</b>	<b>481 734</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>-160 429</b>	<b>481 734</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-160 429</b>	<b>481 734</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-160 429</b>	<b>481 734</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-160 429	



Avsatt til annen egenkapital		481 734
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>-160 429</b>	<b>481 734</b>



Organisasjonsnr: 818 755 732  
JERNBANEPLASSEN AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Forskning og utvikling	4		
Konsesjoner, patenter o.l.	4		
Utsatt skattefordel	5	1 098 163	1 052 914
Goodwill	4		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 098 163</b>	<b>1 052 914</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 9	80 380 092	79 712 786
Maskiner og anlegg	4, 9		
Skip og flytende installasjoner	4		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4, 9	312 075	343 550
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>80 692 167</b>	<b>80 056 336</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	10		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>81 790 330</b>	<b>81 109 250</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	380 414	130 629
Andre kortsiktige fordringer		69 856	97 719
Konsernfordringer	10	10 000	244 999
<b>Sum fordringer</b>		<b>460 270</b>	<b>473 347</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	3	366 403	157 719
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>366 403</b>	<b>157 719</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>826 673</b>	<b>631 066</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>82 617 003</b>	<b>81 740 316</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	9 000 000	9 000 000
Annen innskutt egenkapital	7		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7		
Udekket tap	7	1 697 474	1 537 044
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 697 474</b>	<b>-1 537 044</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 302 526</b>	<b>7 462 956</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Øvrig langsiktig gjeld	9, 10	66 406 971	66 541 971
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>66 406 971</b>	<b>66 541 971</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>66 406 971</b>	<b>66 541 971</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 287 302	294 639
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	10	7 484 954	7 155 619
Annen kortsiktig gjeld	10	135 249	285 131
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 907 505</b>	<b>7 735 389</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 314 476</b>	<b>74 277 360</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>82 617 003</b>	<b>81 740 316</b>



Organisasjonsnr: 818 755 732  
JERNBANEPLASSEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	9000.00	9000000.00

  

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Bjarøy Bolig AS	1000.00	100.00%	Ordinære aksjer

  

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	1000.00	100.00%

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til generalforsamlingen i Jernbaneplassen AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Jernbaneplassen AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Tassebekkveien 354, 3160 Stokke, Postboks 211 Sentrum, 0103 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Jernbaneplassen AS



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Vestfold, 24. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Morten Ness  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Ness, Morten Bast	BANKID	2021-04-06 11:10

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



# Årsregnskap 2020

## Jernbaneplassen AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 818 755 732



## Resultatregnskap Jernbaneplassen AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
Leieinntekt		7 035 686	7 427 516
Annen driftsinntekt		260 281	194 503
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>7 295 967</b>	<b>7 622 018</b>
Varekostnad		16 773	3 590
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	204 975	187 400
Annen driftskostnad	2	4 415 222	3 841 647
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 636 969</b>	<b>4 032 637</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 658 998</b>	<b>3 589 382</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	11	2 620	4 446
Annen rentekostnad	11	2 867 296	2 975 013
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 864 676</b>	<b>-2 970 567</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		-205 678	618 815
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-45 249	137 081
<b>Årsresultat</b>	<b>7</b>	<b>-160 429</b>	<b>481 734</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		0	481 734
Overført til udekket tap		160 429	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-160 429</b>	<b>481 734</b>



## Balanse Jernbaneplassen AS

Eiendeler	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	1 098 163	1 052 914
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 098 163</b>	<b>1 052 914</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 9	80 380 092	79 712 786
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4, 9	312 075	343 550
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>80 692 167</b>	<b>80 056 336</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>81 790 330</b>	<b>81 109 250</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	380 414	130 629
Andre kortsiktige fordringer		69 856	97 719
Konsernfordringer	10	10 000	244 999
<b>Sum fordringer</b>		<b>460 270</b>	<b>473 347</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	366 403	157 719
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>826 673</b>	<b>631 066</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>82 617 003</b>	<b>81 740 316</b>



## Balanse Jernbaneplassen AS

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	9 000 000	9 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	7	-1 697 474	-1 537 044
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 697 474</b>	<b>-1 537 044</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 302 526</b>	<b>7 462 956</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	9, 10	66 406 971	66 541 971
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>66 406 971</b>	<b>66 541 971</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 287 302	294 639
Konserngjeld	10	7 484 954	7 155 619
Annen kortsiktig gjeld	10	135 249	285 131
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 907 505</b>	<b>7 735 389</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>75 314 476</b>	<b>74 277 360</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>82 617 003</b>	<b>81 740 316</b>

Tønsberg, 24.03.2021  
Styret i Jernbaneplassen AS

\_\_\_\_\_  
Petter Tenden  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Hans Petter Bjarøy  
nestleder

\_\_\_\_\_  
Andreas Bjarøy  
styremedlem/daglig leder



## Jernbaneplassen AS

818 755 732

### Regnskapsprinsipper

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

#### Driftsinntekter

Selskapet driver med utleie av leiligheter samt noe næringslokaler. Leieinntekter og 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 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.

#### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

#### 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.



## Jernbaneplassen AS

818 755 732

### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Selskapets har ikke hatt egne ansatte i 2019. Daglig leder og styret har ikke mottatt ytelser i løpet av 2019.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2020	2019
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	37 400	33 414
Andre attestasjonstjenester	0	0
Teknisk bistand med årsregnskap og ligningspapirer)	7 500	7 200
<b>Sum</b>	<b>44 900</b>	<b>40 614</b>

### Note 3 Bundne midler

	2020	2019
Herav bundne bankinnskudd	0	0

### Note 4 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Leieretter	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2020	74 324 777	386 750	9 568 385	84 279 912
Tilgang	648 805		192 000	840 805
Avgang	0	0		0
Anskaffelseskost 31.12.2020	74 973 582	386 750	9 760 385	85 120 717
Akkumulerte avskrivninger	3 641 665	74 675	712 210	4 428 550
<b>Bokført verdi 31.12.2020</b>	<b>71 331 917</b>	<b>312 075</b>	<b>9 048 175</b>	<b>80 692 167</b>
Årets avskrivninger	173 000	31 475	0	204 475
Forventet økonomisk levetid	0-50 år*	15 år	Avskrives ikke	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

\*Tomter avskrives ikke.



## Jernbaneplassen AS

818 755 732

## Note 5 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:

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	65 747 700	65 897 634	149 933
<b>Sum</b>	<b>65 747 700</b>	<b>65 897 634</b>	<b>149 933</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-9 043 945	-8 988 200	55 745
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-61 695 405	-61 695 405	0
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-4 991 650</b>	<b>-4 785 971</b>	<b>205 678</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>-1 098 163</b>	<b>-1 052 914</b>	<b>45 249</b>
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		-205 678	618 815
Permanente forskjeller		0	4 284
Endring i midlertidige forskjeller		149 933	122 220
Anvendelse av fremførbart underskudd		0	-745 319
<b>Skattepliktig inntekt</b>		<b>-55 745</b>	<b>0</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skattefordel		-45 249	137 081
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>		<b>-45 249</b>	<b>137 081</b>
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt		-205 678	618 815
Beregnet skatt av resultat før skatt		-45 249	136 139
Skatteeffekt av permanente forskjeller		0	942
<b>Sum</b>		<b>-45 250</b>	<b>137 082</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>

## Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 9 000 000 består av 1 000 aksjer à kr. 9 000.

Alle aksjer er eid av morselskapet Bjarøy Bolig AS, som inngår i Bjarøy Gruppen konsernet med forretningsadresse Grev Wedels gate 1, 3111 Tønsberg. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Jernbaneplassen AS fås utlevert.



## Jernbaneplassen AS

818 755 732

### Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2020	9 000 000	0	-1 537 044	7 462 956
Årets resultat	0	0	-160 429	-160 429
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>9 000 000</b>	<b>0</b>	<b>-1 697 474</b>	<b>7 302 526</b>

### Note 8 Kundefordringer

	2020	2019
Kundefordringer til pålydende	380 414	130 629
<b>Balansført verdi av kundefordringer 31.12</b>	<b>380 414</b>	<b>130 629</b>
Realiserte tap	0	0
<b>Sum resultatførte tap på krav</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 9 Pantstillelser og garantier m.v.

<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	-66 000 000	-66 000 000
<b>Sum</b>	<b>-66 000 000</b>	<b>-66 000 000</b>
<b>Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld</b>		
Tomter, bygninger	80 380 092	79 712 786
<b>Sum</b>	<b>80 380 092</b>	<b>79 712 786</b>

Morselskapet Bjarøy Bolig AS har lån til kredittinstitusjon og deretter lånt videre ned til sine datterselskap. Øvrig langsiktig gjeld omtalt i denne note er i sin helhet til Bjarøy Bolig AS. Eiendommen i Jernbaneplassen AS er satt som pant for Bjarøy Bolig AS sitt eksterne lån.

### Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	0	0	10 000	244 999
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 000</b>	<b>244 999</b>
	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	0	0	73 484 954	73 155 619
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>73 484 954</b>	<b>73 155 619</b>

Side 8



Jernbaneplassen AS

818 755 732

## Note 11 Finansinntekter og finanskostnader

<b>Finansinntekter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen renteinntekt	2 620	4 446
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>2 620</b>	<b>4 446</b>
<b>Finanskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen rentekostnad	2 867 296	2 975 013
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>2 867 296</b>	<b>2 975 013</b>

## Note 12 Covid-19

Styret og ledelsen har vurdert konsekvensene for selskapet som følge av det globale utbruddet av Covid-19 og myndighetenes tiltak i et forsøk på å begrense spredningen av viruset. Vår eksponering er i all hovedsak knyttet etterspørselen etter leiligheter til leie i Sandefjord, og til likviditeten og soliditeten til leietakerne. Selskapet er en del av konsernet Bjarøy Bolig. Sett konsernet under ett er våre leietakere i ulik grad direkte berørt av de pågående tiltakene fra myndighetene, og enkelte selskaper i konsernet kan være høyere eksponert enn andre. Avhengig av varigheten på viruset og tiltakene fra myndighetene er vår vurdering at selskapet og konsernet i noe grad vil bli berørt i tiden fremover. Vi har utført og jobber kontinuerlig med en rekke tiltak for å redusere fremtidig risiko. Styret og ledelsen vurderer at konsernet samlet sett er tilfredsstillende finansielt stilt til å håndtere eventuelle tap i selskapet og i konsernet.



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Tenden, Petter	BANKID	2021-03-24 12:12
Bjarøy, Hans Petter	BANKID_MOBILE	2021-03-24 10:48
Bjarøy, Andreas	BANKID_MOBILE	2021-03-24 11:16

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.