



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 779 683
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JERNBANEGATA 3 PORSGRUNN AS
Forretningsadresse: Regnbueveien 5
1405 LANGHUS

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: Anne Berg Behring
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

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, 30.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		10 131 874	6 913 386
Annen driftsinntekt		600 345	90 986
Sum inntekter		10 732 219	7 004 372
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	3 761 210	2 878 356
Annen driftskostnad	2	2 988 858	1 332 795
Sum kostnader		6 750 068	4 211 150
Driftsresultat		3 982 151	2 793 222
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	1 058 290	605 385
Sum finansinntekter		1 058 290	605 385
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3	5 932 174	2 041 514
Sum finanskostnader		5 932 174	2 041 514
Netto finans		-4 873 884	-1 436 129
Ordinært resultat før skattekostnad		-891 734	1 357 093
Skattekostnad på resultat	4	-202 395	298 561
Ordinært resultat etter skattekostnad		-689 339	1 058 532
Årsresultat		-689 339	1 058 532
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-689 339	1 058 532
Totalresultat		-689 339	1 058 532
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			1 913 363



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overført fra annen innskutt egenkapital		-689 339	-854 831
Sum overføringer og disponeringer		-689 339	1 058 532



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	4	2 979 200	1 170 063
Goodwill	1		
Sum immaterielle eiendeler		2 979 200	1 170 063
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	104 749 940	59 824 191
Sum varige driftsmidler		104 749 940	59 824 191
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum anleggsmidler		107 729 140	60 994 254
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 961 043	1 051 041
Andre kortsiktige fordringer		96 775	35 980
Konsernfordringer	6	1 420 197	1 457 771
Sum fordringer		3 478 015	2 544 792
Sum omløpsmidler		3 478 015	2 544 792
SUM EIENDELER		111 207 155	63 539 047

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	11 100 000	11 100 000
Overkurs	8	2 868 513	
Annen innskutt egenkapital	8		
Sum innskutt egenkapital		13 968 513	11 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8		
Udekket tap	8		
Sum egenkapital		13 968 513	11 100 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		107 252	65 852
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		365 984	238 965
Kortsiktig konserngjeld	6, 9	94 837 724	51 321 243
Annen kortsiktig gjeld		1 927 683	812 986
Sum kortsiktig gjeld		97 238 642	52 439 046
Sum gjeld		97 238 642	52 439 046
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 207 155	63 539 047
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 485243

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 779 683
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JERNBANEGATA 3 PORSGRUNN AS
Forretningsadresse: Regnbueveien 5
1405 LANGHUS

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: Anne Berg Behring
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 992 779 683
JERNBANEGATA 3 PORSGRUNN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		10 131 874	6 913 386
Annen driftsinntekt		600 345	90 986
Sum inntekter		10 732 219	7 004 372
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	3 761 210	2 878 356
Annen driftskostnad	2	2 988 858	1 332 795
Sum kostnader		6 750 068	4 211 150
Driftsresultat		3 982 151	2 793 222
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	1 058 290	605 385
Sum finansinntekter		1 058 290	605 385
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3	5 932 174	2 041 514
Sum finanskostnader		5 932 174	2 041 514
Netto finans		-4 873 884	-1 436 129
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	-891 734	1 357 093
Ordinært resultat etter skattekostnad		-202 395	298 561
Årsresultat		-689 339	1 058 532
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-689 339	1 058 532
Totalresultat		-689 339	1 058 532
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			1 913 363
Overført fra annen innskutt egenkapital		-689 339	-854 831
Sum overføringer og disponeringer		-689 339	1 058 532



Organisasjonsnr: 992 779 683
JERNBANEGATA 3 PORSGRUNN AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	4	2 979 200	1 170 063
Goodwill	1		
Sum immaterielle eiendeler		2 979 200	1 170 063

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	104 749 940	59 824 191
Sum varige driftsmidler		104 749 940	59 824 191

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum anleggsmidler		107 729 140	60 994 254

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer		1 961 043	1 051 041
Andre kortsiktige fordringer		96 775	35 980
Konsernfordringer	6	1 420 197	1 457 771
Sum fordringer		3 478 015	2 544 792

Sum omløpsmidler		3 478 015	2 544 792
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		111 207 155	63 539 047
----------------------	--	--------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 8	11 100 000	11 100 000
Overkurs	8	2 868 513	
Annen innskutt egenkapital	8		
Sum innskutt egenkapital		13 968 513	11 100 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8		
Udekket tap	8		
Sum egenkapital		13 968 513	11 100 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5		
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		107 252	65 852
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		365 984	238 965
Kortsiktig konserngjeld	6, 9	94 837 724	51 321 243
Annen kortsiktig gjeld		1 927 683	812 986
Sum kortsiktig gjeld		97 238 642	52 439 046
Sum gjeld		97 238 642	52 439 046
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 207 155	63 539 047
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 992 779 683
JERNBANEGATA 3 PORSGRUNN 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

Jernbanegata 3 Porsgrunn AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 992 779 683



RESULTATREGNSKAP

JERNBANEGATA 3 PORSGRUNN AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekter fast eiendom		10 131 874	6 913 386
Annen driftsinntekt		600 345	90 986
Sum driftsinntekter		10 732 219	7 004 372
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	3 761 210	2 878 356
Annen driftskostnad	2	2 988 858	1 332 795
Sum driftskostnader		6 750 068	4 211 150
Driftsresultat		3 982 151	2 793 222
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	3	1 058 290	605 385
Annen finanskostnad	3	5 932 174	2 041 514
Resultat av finansposter		-4 873 884	-1 436 129
Resultat før skattekostnad		-891 734	1 357 093
Skattekostnad på resultat	4	-202 395	298 561
Resultat		-689 339	1 058 532
Årsresultat		-689 339	1 058 532
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		0	1 913 363
Overført fra annen innskutt egenkapital		-689 339	-854 831
Sum overføringer		-689 339	1 058 532



BALANSE

JERNBANEGATA 3 PORSGRUNN AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	2 979 200	1 170 063
Sum immaterielle eiendeler		2 979 200	1 170 063
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	104 749 940	59 824 191
Sum varige driftsmidler		104 749 940	59 824 191
Sum anleggsmidler		107 729 140	60 994 254
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		1 961 043	1 051 041
Andre kortsiktige fordringer		96 775	35 980
Konsernfordringer	6	1 420 197	1 457 771
Sum fordringer		3 478 015	2 544 792
Sum omløpsmidler		3 478 015	2 544 792
Sum eiendeler		111 207 155	63 539 047



BALANSE

JERNBANEGATA 3 PORSGRUNN AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7, 8	11 100 000	11 100 000
Overkurs	8	2 868 513	0
Sum innskutt egenkapital		13 968 513	11 100 000
Sum egenkapital		13 968 513	11 100 000
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		107 252	65 852
Skyldig offentlige avgifter		365 984	238 965
Konserngjeld	6, 9	94 837 724	51 321 243
Annen kortsiktig gjeld		1 927 683	812 986
Sum kortsiktig gjeld		97 238 642	52 439 046
Sum gjeld		97 238 642	52 439 046
Sum egenkapital og gjeld		111 207 155	63 539 047

Langhus, 27.02.2024
Styret i Jernbanegata 3 Porsgrunn AS

Anne Berg Behring
styreleder

Pål Andrew Edwards
styremedlem

Tor Johansen
styremedlem/daglig leder

Helge Christian Haugen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Selskapet er definert som lite foretak etter regnskapsloven § 1-6. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Andelen av inntektene som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

BRUK AV ESTIMATER

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader som viderefaktureres presenteres brutto i årsregnskapet. Viderefakturert felleskostnad inngår i annen driftsinntekt, mens felleskostnader inngår i annen driftskostnad.



Note 1 Varige driftsmidler

	Tomter	Forretningsbygg	Inventar	Faste tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2023	4 414 700	66 258 803	0	13 426 344	84 099 848
Tilgang fusjon	378 440	51 605 664	175 000	12 618 115	64 777 219
Tilgang	0	0	0	450 000	450 000
Anskaffelseskost 31.12.2023	4 793 140	117 864 467	175 000	26 494 459	149 327 067
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2023	0	17 752 808	0	6 522 848	24 275 657
Akkumulerte avskrivning fusjon 1.1.2023	0	13 817 058	175 000	2 548 202	16 540 260
Periodens avskrivninger	0	2 352 261	0	1 408 949	3 761 210
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	0	20 105 070	0	7 931 797	44 577 127
Bokført verdi 31.12.2023	4 793 140	97 759 397	175 000	18 562 662	104 749 940
Økonomisk levetid	Evig	9-100 år		9-25 år	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Ytelser til ledende personer

Selskapet administreres av ansatte i Coop Norge Eiendom AS. Det har ikke vært ansatte i selskapet i året. Det utbetales ikke godtgjørelse eller andre ytelser til styret eller daglig leder.

Godtgjørelse til revisor gjelder:	2023	2022
Revisjon	17 864	11 208

Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2023	2022
Annen renteinntekt	452	0
Annen finansinntekt	1 057 838	605 385
Sum annen finansinntekt	1 058 290	605 385
Finanskostnader	2023	2022
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	5 932 141	2 041 514
Annen rentekostnad	33	0
Sum annen finanskostnad	5 932 174	2 041 514



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-80 693	539 667
Endring i utsatt skattefordel	-121 702	-241 106
Skattekostnad ordinært resultat	-202 395	298 561
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-891 734	1 357 093
Permanente forskjeller	-28 243	0
Endring i midlertidige forskjeller	351 338	1 095 938
Mottatt konsernbidrag	366 787	0
Avgitt konsernbidrag	0	-2 453 030
Skattepliktig inntekt	-201 851	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-80 693	-539 667
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	80 693	539 667
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-13 339 966	-12 988 628	351 338
Sum	-13 339 966	-12 988 628	351 338
Akkumulert fremførbart underskudd	-201 851	0	201 851
Grunnlag for utsatt skattefordel	-13 541 817	-12 988 628	553 190
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 979 200	-2 857 498	121 702

Avvik utsatt skattefordel IB skyldes fusjon med Storgata 137 AS.

Note 5 Pantstillelser og garantier

Selskapet har pantsatt eiendeler som sikkerhet for gjeld morselskapet har til kredittinstitusjon.

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2023	31.12.2022
Bygninger og tomter	104 749 940	59 824 191



Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	2023	2022
Fordringer		
Konsernfordringer	1 420 197	1 457 771
Gjeld		
Konserngjeld	94 837 724	51 321 243

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Jernbanegata 3 Porsgrunn AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 110	10 000	11 100 000

Eierstruktur:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Coop Vestfold Og Telemark Eiendom AS	1 110	100 %	100 %

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2023	11 100 000	0	0	0	11 100 000
Årets resultat			0	-689 339	-689 339
Konsernbidrag mottatt			286 094	0	286 094
Fusjonsposter		3 300 000	-28 243	0	3 271 757
Reklassifisering		-431 487	-257 851	689 339	0
Pr 31.12.2023	11 100 000	2 868 513	0	0	13 968 513

Storgata 137 AS (org.nr 992 035 455) ble fusjonert inn i Jernbanegata 3 Porsgrunn AS med regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 01.01.23.

Note 9 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.

Selskapet inngår i konsernkontoordning med Coop Vestfold og Telemark Eiendom AS. Se note 6 for mellomværende med selskaper i samme konsern og tilknyttet selskap.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Jernbanegata 3 Porsgrunn AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Jernbanegata 3 Porsgrunn AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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.

Styret og daglig leders 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 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 avviklet.

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



BDO

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>

BDO AS

Sigmund Olav Lie
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: J5WWH-4414-INETJ-6TD10-L1OEG-B6WTS



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."

Sigmund Olav Lie

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1232031

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-08 16:11:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JSWW/H-441Y4-INETJ-6TD10-L10EG-B6WTS

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

Jernbanegata 3 Porsgrunn AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 992 779 683



RESULTATREGNSKAP

JERNBANEGATA 3 PORSGRUNN AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekter fast eiendom		10 131 874	6 913 386
Annen driftsinntekt		600 345	90 986
Sum driftsinntekter		10 732 219	7 004 372
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	3 761 210	2 878 356
Annen driftskostnad	2	2 988 858	1 332 795
Sum driftskostnader		6 750 068	4 211 150
Driftsresultat		3 982 151	2 793 222
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	3	1 058 290	605 385
Annen finanskostnad	3	5 932 174	2 041 514
Resultat av finansposter		-4 873 884	-1 436 129
Resultat før skattekostnad		-891 734	1 357 093
Skattekostnad på resultat	4	-202 395	298 561
Resultat		-689 339	1 058 532
Årsresultat		-689 339	1 058 532
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		0	1 913 363
Overført fra annen innskutt egenkapital		-689 339	-854 831
Sum overføringer		-689 339	1 058 532



BALANSE

JERNBANEGATA 3 PORSGRUNN AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	2 979 200	1 170 063
Sum immaterielle eiendeler		2 979 200	1 170 063
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	104 749 940	59 824 191
Sum varige driftsmidler		104 749 940	59 824 191
Sum anleggsmidler		107 729 140	60 994 254
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		1 961 043	1 051 041
Andre kortsiktige fordringer		96 775	35 980
Konsernfordringer	6	1 420 197	1 457 771
Sum fordringer		3 478 015	2 544 792
Sum omløpsmidler		3 478 015	2 544 792
Sum eiendeler		111 207 155	63 539 047



BALANSE

JERNBANEGATA 3 PORSGRUNN AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7, 8	11 100 000	11 100 000
Overkurs	8	2 868 513	0
Sum innskutt egenkapital		13 968 513	11 100 000
Sum egenkapital		13 968 513	11 100 000
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		107 252	65 852
Skyldig offentlige avgifter		365 984	238 965
Konserngjeld	6, 9	94 837 724	51 321 243
Annen kortsiktig gjeld		1 927 683	812 986
Sum kortsiktig gjeld		97 238 642	52 439 046
Sum gjeld		97 238 642	52 439 046
Sum egenkapital og gjeld		111 207 155	63 539 047

Langhus, 27.02.2024
Styret i Jernbanegata 3 Porsgrunn AS

Anne Berg Behring
styreleder

Pål Andrew Edwards
styremedlem

Tor Johansen
styremedlem/daglig leder

Helge Christian Haugen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Selskapet er definert som lite foretak etter regnskapsloven § 1-6. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

DRIFTSINNEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Andelen av inntektene som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

BRUK AV ESTIMATER

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader som viderefaktureres presenteres brutto i årsregnskapet. Viderefakturert felleskostnad inngår i annen driftsinntekt, mens felleskostnader inngår i annen driftskostnad.



Note 1 Varige driftsmidler

	Tomter	Forretningsbygg	Inventar	Faste tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2023	4 414 700	66 258 803	0	13 426 344	84 099 848
Tilgang fusjon	378 440	51 605 664	175 000	12 618 115	64 777 219
Tilgang	0	0	0	450 000	450 000
Anskaffelseskost 31.12.2023	4 793 140	117 864 467	175 000	26 494 459	149 327 067
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2023	0	17 752 808	0	6 522 848	24 275 657
Akkumulerte avskrivning fusjon 1.1.2023	0	13 817 058	175 000	2 548 202	16 540 260
Periodens avskrivninger	0	2 352 261	0	1 408 949	3 761 210
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	0	20 105 070	0	7 931 797	44 577 127
Bokført verdi 31.12.2023	4 793 140	97 759 397	175 000	18 562 662	104 749 940
Økonomisk levetid	Evig	9-100 år		9-25 år	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Ytelser til ledende personer

Selskapet administreres av ansatte i Coop Norge Eiendom AS. Det har ikke vært ansatte i selskapet i året. Det utbetales ikke godtgjørelse eller andre ytelser til styret eller daglig leder.

Godtgjørelse til revisor gjelder:	2023	2022
Revisjon	17 864	11 208

Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2023	2022
Annen renteinntekt	452	0
Annen finansinntekt	1 057 838	605 385
Sum annen finansinntekt	1 058 290	605 385
Finanskostnader	2023	2022
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	5 932 141	2 041 514
Annen rentekostnad	33	0
Sum annen finanskostnad	5 932 174	2 041 514



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-80 693	539 667
Endring i utsatt skattefordel	-121 702	-241 106
Skattekostnad ordinært resultat	-202 395	298 561
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-891 734	1 357 093
Permanente forskjeller	-28 243	0
Endring i midlertidige forskjeller	351 338	1 095 938
Mottatt konsernbidrag	366 787	0
Avgitt konsernbidrag	0	-2 453 030
Skattepliktig inntekt	-201 851	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-80 693	-539 667
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	80 693	539 667
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	-13 339 966	-12 988 628	351 338
Sum	-13 339 966	-12 988 628	351 338
Akkumulert fremførbart underskudd	-201 851	0	201 851
Grunnlag for utsatt skattefordel	-13 541 817	-12 988 628	553 190
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 979 200	-2 857 498	121 702

Avvik utsatt skattefordel IB skyldes fusjon med Storgata 137 AS.

Note 5 Pantstillelser og garantier

Selskapet har pantsatt eiendeler som sikkerhet for gjeld morselskapet har til kredittinstitusjon.

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2023	31.12.2022
Bygninger og tomter	104 749 940	59 824 191



Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	2023	2022
Fordringer		
Konsernfordringer	1 420 197	1 457 771
Gjeld		
Konserngjeld	94 837 724	51 321 243

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Jernbanegata 3 Porsgrunn AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 110	10 000	11 100 000

Eierstruktur:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Coop Vestfold Og Telemark Eiendom AS	1 110	100 %	100 %

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2023	11 100 000	0	0	0	11 100 000
Årets resultat			0	-689 339	-689 339
Konsernbidrag mottatt			286 094	0	286 094
Fusjonsposter		3 300 000	-28 243	0	3 271 757
Reklassifisering		-431 487	-257 851	689 339	0
Pr 31.12.2023	11 100 000	2 868 513	0	0	13 968 513

Storgata 137 AS (org.nr 992 035 455) ble fusjonert inn i Jernbanegata 3 Porsgrunn AS med regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 01.01.23.

Note 9 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.

Selskapet inngår i konsernkontoordning med Coop Vestfold og Telemark Eiendom AS. Se note 6 for mellomværende med selskaper i samme konsern og tilknyttet selskap.