



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: 16.04.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter fast eiendom		10 495 820	10 704 935
Annen driftsinntekt		842 250	521 885
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 338 070</b>	<b>11 226 820</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	3 746 839	3 480 143
Annen driftskostnad	2	3 639 917	2 883 276
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 386 756</b>	<b>6 363 419</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 951 313</b>	<b>4 863 401</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	1 044 274	1 026 947
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 044 274</b>	<b>1 026 947</b>
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3	5 903 151	6 378 865
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 903 151</b>	<b>6 378 865</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 858 877</b>	<b>-5 351 918</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-907 564</b>	<b>-488 517</b>
Skattekostnad på resultat	4	-199 665	-108 821
<b>Årsresultat</b>		<b>-707 899</b>	<b>-379 696</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-707 899</b>	<b>-379 696</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-707 899</b>	<b>-379 696</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-707 899	-379 696
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-707 899</b>	<b>-379 696</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	4	3 107 718	2 990 331
Goodwill	1		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 107 718</b>	<b>2 990 331</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	106 653 864	101 373 126
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>106 653 864</b>	<b>101 373 126</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Andre langsiktige fordringer	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>109 761 582</b>	<b>104 363 457</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 099 681	1 948 110
Andre kortsiktige fordringer		285 029	171 691
Konsernfordringer	6	1 410 560	1 463 575
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 795 270</b>	<b>3 583 376</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 795 270</b>	<b>3 583 376</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>113 556 852</b>	<b>107 946 834</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	11 100 000	11 100 000
Overkurs	8	2 412 269	2 828 457
Annen innskutt egenkapital	8		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 512 269</b>	<b>13 928 457</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8		
Udekket tap	8		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>13 512 269</b>	<b>13 928 457</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Øvrig langsiktig gjeld	6		
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		674 403	
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			446 017
Kortsiktig konserngjeld	6, 9	97 678 231	91 946 122
Annen kortsiktig gjeld		1 691 948	1 626 239
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>100 044 582</b>	<b>94 018 377</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>100 044 582</b>	<b>94 018 377</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>113 556 852</b>	<b>107 946 834</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 407323

**Virksomheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av: Anne Berg Behring  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2026

**Grunnlag for avgivelse**

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 28.05.2026



Organisasjonsnr: 992 779 683  
JERNBANEGATA 3 FORSGRUNN AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter fast eiendom		10 495 820	10 704 935
Annen driftsinntekt		842 250	521 885
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 338 070</b>	<b>11 226 820</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	3 746 839	3 480 143
Annen driftskostnad	2	3 639 917	2 883 276
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 386 756</b>	<b>6 363 419</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 951 313</b>	<b>4 863 401</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	1 044 274	1 026 947
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 044 274</b>	<b>1 026 947</b>
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3	5 903 151	6 378 865
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 903 151</b>	<b>6 378 865</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 858 877</b>	<b>-5 351 918</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-907 564</b>	<b>-488 517</b>
Skattekostnad på resultat	4	-199 665	-108 821
<b>Årsresultat</b>		<b>-707 899</b>	<b>-379 696</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-707 899</b>	<b>-379 696</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-707 899</b>	<b>-379 696</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-707 899	-379 696
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-707 899</b>	<b>-379 696</b>



Organisasjonsnr: 992 779 683  
JERNBANEGATA 3 PORSGRUNN AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2025** **2024**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	4	3 107 718	2 990 331
Goodwill	1		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 107 718</b>	<b>2 990 331</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	106 653 864	101 373 126
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>106 653 864</b>	<b>101 373 126</b>

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Andre langsiktige fordringer	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>109 761 582</b>	<b>104 363 457</b>

##### Omløpsmidler Varer

##### Fordringer

Kundefordringer		2 099 681	1 948 110
Andre kortsiktige fordringer		285 029	171 691
Konsernfordringer	6	1 410 560	1 463 575
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 795 270</b>	<b>3 583 376</b>

**Sum omløpsmidler** **3 795 270** **3 583 376**

**SUM EIENDELER** **113 556 852** **107 946 834**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 8	11 100 000	11 100 000
Overkurs	8	2 412 269	2 828 457
Annen innskutt egenkapital	8		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 512 269</b>	<b>13 928 457</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8		
Udekket tap	8		
<b>Sum egenkapital</b>		<b>13 512 269</b>	<b>13 928 457</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5		
Øvrig langsiktig gjeld	6		
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		674 403	
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			446 017
Kortsiktig konserngjeld	6, 9	97 678 231	91 946 122
Annen kortsiktig gjeld		1 691 948	1 626 239
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>100 044 582</b>	<b>94 018 377</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>100 044 582</b>	<b>94 018 377</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>113 556 852</b>	<b>107 946 834</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 992 779 683  
JERNBANEGATA 3 FORSGRUNN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



Bygdøy allé 2  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

Til generalforsamlingen i Jernbanegata 3 Porsgrunn AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Jernbanegata 3 Porsgrunn AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap for 2025
- 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 2025 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.

### 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 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 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>

Penneo Dokumentmøkket: LOTJO-KOBUJ-XQI84-TNFYE-L3XC8-MLVC4



BDO AS

Sigmund Olav Lie  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LOTJO-KOBUF-XQJ84-TNFYE-L3XC8-MLVC4



# 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

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1232031

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-09 09:33:19 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: LOTJO-KOBUF-XQI84-TNFYE-L3XC8-MLVC4

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



# Årsregnskap 2025

## Jernbanegata 3 Porsgrunn AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 992 779 683**



### RESULTATREGNSKAP

#### JERNBANEGATA 3 PORSGRUNN AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Leieinntekter fast eiendom		10 495 820	10 704 935
Annen driftsinntekt		842 250	521 885
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>11 338 070</b>	<b>11 226 820</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	3 746 839	3 480 143
Annen driftskostnad	2	3 639 917	2 883 276
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>7 386 756</b>	<b>6 363 419</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 951 313</b>	<b>4 863 401</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen finansinntekt	3	1 044 274	1 026 947
Annen finanskostnad	3	5 903 151	6 378 865
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-4 858 877</b>	<b>-5 351 918</b>
Resultat før skattekostnad		-907 564	-488 517
Skattekostnad på resultat	4	-199 665	-108 821
<b>Resultat</b>		<b>-707 899</b>	<b>-379 696</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-707 899</b>	<b>-379 696</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overføring udekket tap		-707 899	-379 696
<b>Sum overføringer</b>		<b>-707 899</b>	<b>-379 696</b>



### BALANSE

#### JERNBANEGATA 3 PORSGRUNN AS

EIENDELER	Note	2025	2024
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	4	3 107 718	2 990 331
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 107 718</b>	<b>2 990 331</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	106 653 864	101 373 126
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>106 653 864</b>	<b>101 373 126</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>109 761 582</b>	<b>104 363 457</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		2 099 681	1 948 110
Andre kortsiktige fordringer		285 029	171 691
Konsernfordringer	6	1 410 560	1 463 575
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 795 270</b>	<b>3 583 376</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 795 270</b>	<b>3 583 376</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>113 556 852</b>	<b>107 946 834</b>



## BALANSE

### JERNBANEGATA 3 PORSGRUNN AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	7, 8	11 100 000	11 100 000
Overkurs	8	2 412 269	2 828 457
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>13 512 269</strong>	<strong>13 928 457</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>13 512 269</strong>	<strong>13 928 457</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		674 403	0
Skyldig offentlige avgifter		0	446 017
Konserngjeld	6, 9	97 678 231	91 946 122
Annen kortsiktig gjeld		1 691 948	1 626 239
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>100 044 582</strong>	<strong>94 018 377</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>100 044 582</strong>	<strong>94 018 377</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>113 556 852</strong>	<strong>107 946 834</strong>

Langhus, 23.02.2026  
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.

## DRIFTSINNETEKTER

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	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2025	4 793 140	117 864 467	175 000	26 597 789	0	149 430 396
Tilgang	0	4 153 394	0	1 223 973	3 650 209	9 027 576
<b>Anskaffelseskost 31.12.2025</b>	<b>4 793 140</b>	<b>122 017 861</b>	<b>175 000</b>	<b>27 821 762</b>	<b>3 650 209</b>	<b>158 457 972</b>
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2025	0	35 997 140	175 000	11 885 130	0	48 057 270
Periodens avskrivninger	0	2 323 180	0	1 423 658	0	3 746 839
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2025	0	38 320 321	175 000	13 308 788	0	51 804 109
<b>Bokført verdi 31.12.2025</b>	<b>4 793 140</b>	<b>83 697 540</b>	<b>0</b>	<b>14 512 974</b>	<b>3 650 209</b>	<b>106 653 864</b>
Økonomisk levetid	Evig	6-100 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:	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Revisjon	13 362	22 926

## Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

<b>Finansinntekter</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Annen renteinntekt	0	58
Annen finansinntekt	1 044 274	1 026 889
<b>Sum annen finansinntekt</b>	<b>1 044 274</b>	<b>1 026 947</b>
<b>Finanskostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	5 900 399	6 378 402
Annen rentekostnad	2 752	463
<b>Sum annen finanskostnad</b>	<b>5 903 151</b>	<b>6 378 865</b>



## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-82 278	-97 690
Endring i utsatt skattefordel	-117 387	-11 131
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-199 665</b>	<b>-108 821</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-907 564	-488 517
Permanente forskjeller	0	-6 125
Endring i midlertidige forskjeller	533 574	252 449
Mottatt konsernbidrag	373 990	444 045
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-201 851
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-82 278	-97 690
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	82 278	97 690
<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>2025</b>	<b>2024</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-14 125 989	-13 592 414	533 574
<b>Sum</b>	<b>-14 125 989</b>	<b>-13 592 414</b>	<b>533 574</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-14 125 989</b>	<b>-13 592 414</b>	<b>533 574</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-3 107 718</b>	<b>-2 990 331</b>	<b>117 386</b>

## Note 5 Pantstillelser og garantier

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

<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Bygninger og tomter	106 653 864	101 373 126



## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	2025	2024
<b>Fordringer</b>		
Konsernfordringer	1 410 560	1 463 575
<b>Gjeld</b>		
Konserngjeld	97 678 231	91 946 122

## Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Jernbanegata 3 Porsgrunn AS pr. 31.12.2025 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/ Udekket tap	Sum egenkapital
<b>Pr 01.01.2025</b>	<b>11 100 000</b>	<b>2 828 457</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13 928 457</b>
Årets resultat			0	-707 899	-707 899
Konsernbidrag mottatt			291 712		291 712
Reklassifisering		-416 188	-291 712	707 899	0
<b>Pr 31.12.2025</b>	<b>11 100 000</b>	<b>2 412 269</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13 512 269</b>

## 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.