



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Petter Tenden  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

### 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, 31.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		7 774 368	6 975 967
Annen driftsinntekt		135 190	140 398
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 909 558</b>	<b>7 116 365</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		249 109	279 942
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	254 802	319 069
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	3 048 128	3 498 879
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 552 039</b>	<b>4 097 890</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 357 519</b>	<b>3 018 475</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3		224
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>224</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		47 444	
Annen rentekostnad	3	2 828 704	2 209 582
Annen finanskostnad	3		
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 876 148</b>	<b>2 209 582</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 876 148</b>	<b>-2 209 358</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 481 371</b>	<b>809 117</b>
Skattekostnad på resultat	4	325 902	179 051
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 155 469</b>	<b>630 066</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>1 155 469</b>	<b>630 066</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 155 469</b>	<b>630 066</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 155 469</b>	<b>630 066</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		1 067 407	630 066
Avsatt til annen egenkapital		88 062	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 155 469</b>	<b>630 066</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	4	131 892	919 112
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>131 892</b>	<b>919 112</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	81 088 403	80 857 054
Maskiner og anlegg	1, 6		
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 6	249 124	280 600
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>81 337 527</b>	<b>81 137 654</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>81 469 419</b>	<b>82 056 766</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	2 895	4 970
Andre kortsiktige fordringer		32 777	46 746
Konsernfordringer	8	2 142 902	
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 178 574</b>	<b>51 716</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	1 008 942	79 538
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 008 942</b>	<b>79 538</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 187 516</b>	<b>131 254</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>84 656 935</b>	<b>82 188 020</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 10	9 000 000	9 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	1 635 584	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 635 584</b>	<b>9 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	88 062	
Udekket tap	5		1 067 407
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>88 062</b>	<b>-1 067 407</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 723 646</b>	<b>7 932 593</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Øvrig langsiktig gjeld	6, 8	66 088 971	66 088 971
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>66 088 971</b>	<b>66 088 971</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>66 088 971</b>	<b>66 088 971</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		244 744	365 070
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		20 739	15 869
Kortsiktig konserngjeld	8	7 047 444	7 785 517
Annen kortsiktig gjeld	8	531 391	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 844 318</b>	<b>8 166 457</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>73 933 289</b>	<b>74 255 428</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>84 656 935</b>	<b>82 188 020</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 357583

**Enheten**

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

**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: Petter Tenden  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

**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, 18.04.2023



Organisasjonsnr: 818 755 732  
JERNBANEPLASSEN AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		7 774 368	6 975 967
Annen driftsinntekt		135 190	140 398
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 909 558</b>	<b>7 116 365</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		249 109	279 942
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	254 802	319 069
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	3 048 128	3 498 879
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 552 039</b>	<b>4 097 890</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 357 519</b>	<b>3 018 475</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3		224
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>224</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		47 444	
Annen rentekostnad	3	2 828 704	2 209 582
Annen finanskostnad	3		
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 876 148</b>	<b>2 209 582</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 876 148</b>	<b>-2 209 358</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	325 902	179 051
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 155 469</b>	<b>630 066</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>1 155 469</b>	<b>630 066</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 155 469</b>	<b>630 066</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 155 469</b>	<b>630 066</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		1 067 407	630 066



Avsatt til annen egenkapital	88 062	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>1 155 469</b>	<b>630 066</b>



Organisasjonsnr: 818 755 732  
JERNBANEPLASSEN AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	4	131 892	919 112
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>131 892</b>	<b>919 112</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	1, 6	81 088 403	80 857 054
Maskiner og anlegg	1, 6		
Skip og flytende			
installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	1, 6	249 124	280 600
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>81 337 527</b>	<b>81 137 654</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>81 469 419</b>	<b>82 056 766</b>

##### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer	7	2 895	4 970
Andre kortsiktige			
fordringer		32 777	46 746
Konsernfordringer	8	2 142 902	
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 178 574</b>	<b>51 716</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.			
l.	9	1 008 942	79 538
<b>Sum bankinnskudd,</b>			
<b>kontanter og lignende</b>		<b>1 008 942</b>	<b>79 538</b>

##### Sum omløpsmidler

		3 187 516	131 254
--	--	-----------	---------

### SUM EIENDELER

		84 656 935	82 188 020
--	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 10	9 000 000	9 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	1 635 584	



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 635 584</b>	<b>9 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	88 062	
Udekket tap	5		1 067 407
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>88 062</b>	<b>-1 067 407</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 723 646</b>	<b>7 932 593</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6		
Øvrig langsiktig gjeld	6, 8	66 088 971	66 088 971
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>66 088 971</b>	<b>66 088 971</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>66 088 971</b>	<b>66 088 971</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		244 744	365 070
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		20 739	15 869
Kortsiktig konserngjeld	8	7 047 444	7 785 517
Annen kortsiktig gjeld	8	531 391	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 844 318</b>	<b>8 166 457</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>73 933 289</b>	<b>74 255 428</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>84 656 935</b>	<b>82 188 020</b>



Organisasjonsnr: 818 755 732  
JERNBANEPLASSEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

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.



Til generalforsamlingen i Jernbaneplassen AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jernbaneplassen 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.

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

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



Vestfold, 21. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Morten Ness  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Jernbaneplassen 2022

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Ness, Morten Bast	BANKID	2023-04-04 11:26

**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 2022 Jernbaneplassen AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 818 755 732



## Resultatregnskap Jernbaneplassen AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt		7 774 368	6 975 967
Annen driftsinntekt		135 190	140 398
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>7 909 558</b>	<b>7 116 365</b>
Varekostnad		249 109	279 942
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	254 802	319 069
Annen driftskostnad	2	3 048 128	3 498 879
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 552 039</b>	<b>4 097 890</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 357 519</b>	<b>3 018 475</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	3	0	224
Rentekostnad til foretak i samme konsern		47 444	0
Annen rentekostnad	3	2 828 704	2 209 582
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 876 148</b>	<b>-2 209 358</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 481 371</b>	<b>809 117</b>
Skattekostnad på resultat	4	325 902	179 051
<b>Årsresultat</b>	5	<b>1 155 469</b>	<b>630 066</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		88 062	0
Overført til udekket tap		-1 067 407	-630 066
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 155 469</b>	<b>630 066</b>



**Balanse**  
**Jernbaneplassen AS**

<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	<u>131 892</u>	<u>919 112</u>
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>131 892</b>	<b>919 112</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	81 088 403	80 857 054
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 6	<u>249 124</u>	<u>280 600</u>
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>81 337 527</b>	<b>81 137 654</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>81 469 419</b>	<b>82 056 766</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	2 895	4 970
Andre kortsiktige fordringer		32 777	46 746
Konsernfordringer	8	<u>2 142 902</u>	<u>0</u>
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 178 574</b>	<b>51 716</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	1 008 942	79 538
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 187 516</b>	<b>131 254</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>84 656 935</b>	<b>82 188 020</b>



**Balanse**  
**Jernbaneplassen AS**

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 10	9 000 000	9 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	1 635 584	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 635 584</b>	<b>9 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	88 062	0
Udekket tap	5	0	-1 067 407
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>88 062</b>	<b>-1 067 407</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 723 646</b>	<b>7 932 593</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6, 8	66 088 971	66 088 971
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>66 088 971</b>	<b>66 088 971</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		244 744	365 070
Skyldig offentlige avgifter		20 739	15 869
Konserngjeld	8	7 047 444	7 785 517
Annen kortsiktig gjeld	8	531 391	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 844 318</b>	<b>8 166 457</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>73 933 289</b>	<b>74 255 428</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>84 656 935</b>	<b>82 188 020</b>

Tønsberg, 21.03.2023  
Styret i Jernbaneplassen AS

Petter Fenden  
styreleder

Hans Petter Bjørny  
nestleder

Christoffer Jonstang  
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 1 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Leieretter	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	75 164 138	386 750	10 334 385	85 885 273
Tilgang		54 675	400 000	454 675
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	75 164 138	441 425	10 734 385	86 339 948
Akkumulerte avskrivninger	4 215 536	74 675	712 210	5 002 421
<b>Bokført verdi 31.12.2022</b>	<b>70 948 602</b>	<b>366 750</b>	<b>10 022 175</b>	<b>81 337 527</b>
Årets avskrivninger	254 802	0	0	254 802
Forventet økonomisk levetid	0-50 år*	15 år	Avskrives ikke	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

\*Tomter avskrives ikke.

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

Selskapets har ikke hatt egne ansatte i 2022. Daglig leder og styret har ikke mottatt ytelser i løpet av 2022.

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

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	2022	2021
Lovpålagt revisjon	33 413	37 645
Andre attestasjonstjenester	0	0
Teknisk bistand med årsregnskap og ligningspapirer	19 136	15 750
<b>Sum</b>	<b>52 549</b>	<b>53 395</b>

### Note 3 Finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2022	2021
Annen finansinntekt	0	224
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>0</b>	<b>224</b>
<b>Finanskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	47 444	0
Annen rentekostnad	2 828 704	2 209 582
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>2 876 148</b>	<b>2 209 582</b>

Side 6



### Jernbaneplassen AS

818 755 732

#### Note 4 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:

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	65 271 061	65 475 270	204 210
Fordringer	-55 236	0	55 236
<b>Sum</b>	<b>65 215 825</b>	<b>65 475 270</b>	<b>259 446</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 119 929	-7 957 648	-3 837 719
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-61 695 405	-61 695 405	0
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-599 509</b>	<b>-4 177 782</b>	<b>-3 578 273</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>-131 892</b>	<b>-919 112</b>	<b>-787 220</b>

Årets skattekostnad	2022	2021
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 481 371	809 117
Permanente forskjeller	0	4 750
Endring i midlertidige forskjeller	259 446	272 430
Mottatt konsernbidrag	2 096 902	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-3 837 719	-1 086 297
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	325 902	179 051
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>325 902</b>	<b>179 051</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	1 481 371	809 117
Beregnet skatt av resultat før skatt	325 902	178 006
Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	1 045
<b>Sum</b>	<b>325 901</b>	<b>179 051</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-461 318	0
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	461 318	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Side 7



## Jernbaneplassen AS

818 755 732

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	9 000 000	0	0	-1 067 407	7 932 593
Årets resultat	0	0	88 062	1 067 407	1 155 469
Mottatt konsernbidrag	0	1 635 584		0	1 635 584
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>9 000 000</b>	<b>1 635 584</b>	<b>88 062</b>	<b>0</b>	<b>10 723 646</b>

## Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l	2022	2021
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>

## Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld

Tomter, bygninger	81 088 403	80 857 054
<b>Sum</b>	<b>81 088 403</b>	<b>80 857 054</b>

Morselskapet Bjarøy Eiendom 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 Eiendom AS. Eiendommen i Jernbaneplassen AS er satt som pant for Bjarøy Eiendom AS sitt eksterne lån.

## Note 7 Kundefordringer

	2022	2021
Kundefordringer til pålydende	58 131	4 970
Avsetning til tap	55 236	0
<b>Balansført verdi av kundefordringer 31.12</b>	<b>2 895</b>	<b>4 970</b>
Realiserte tap	0	171 607
<b>Sum resultatførte tap på krav</b>	<b>0</b>	<b>171 607</b>

## Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	0	0	2 142 902	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 142 902</b>	<b>0</b>

	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	0	0	73 578 835	73 785 517
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>73 578 835</b>	<b>73 785 517</b>

Side 8



## Jernbaneplassen AS

818 755 732

### Note 9 Bundne midler

	2022	2021
Herav bundne bankinnskudd	0	0

### Note 10 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 Eiendom AS, som inngår i Bjarøy Gruppen konsernet med forretningsadresse Grev Wedels gate 1, 3111 Tønsberg. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Jernbaneplassen AS fås utlevert.