



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Anne Berg Behring
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

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, 30.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		6 913 386	6 700 728
Annen driftsinntekt		90 986	133 296
Sum inntekter		7 004 372	6 834 024
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	2 878 356	2 992 361
Annen driftskostnad	2	1 332 795	1 005 460
Sum kostnader		4 211 150	3 997 821
Driftsresultat		2 793 222	2 836 203
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	605 385	635 048
Sum finansinntekter		605 385	635 048
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3	2 041 514	1 320 671
Sum finanskostnader		2 041 514	1 320 671
Netto finans		-1 436 129	-685 623
Ordinært resultat før skattekostnad		1 357 093	2 150 580
Skattekostnad på resultat	4	298 561	473 127
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 058 532	1 677 453
Årsresultat		1 058 532	1 677 453
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 058 532	1 677 453
Totalresultat		1 058 532	1 677 453
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		1 913 363	2 545 084



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overført fra annen innskutt egenkapital		-854 831	-867 631
Sum overføringer og disponeringer		1 058 532	1 677 453



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	4	1 170 063	928 957
Goodwill	1		
Sum immaterielle eiendeler		1 170 063	928 957
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	59 824 191	62 745 551
Sum varige driftsmidler		59 824 191	62 745 551
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum anleggsmidler		60 994 254	63 674 508
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 051 041	1 063 053
Andre kortsiktige fordringer		35 980	
Konsernfordringer	6	1 457 771	1 500 071
Sum fordringer		2 544 792	2 563 124
Sum omløpsmidler		2 544 792	2 563 124
SUM EIENDELER		63 539 047	66 237 632

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	11 100 000	11 100 000
Overkurs	8		
Annen innskutt egenkapital	8		
Sum innskutt egenkapital		11 100 000	11 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8		
Udekket tap	8		
Sum egenkapital		11 100 000	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		65 852	18 069
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		238 965	244 212
Kortsiktig konserngjeld	6, 9	51 321 243	54 060 273
Annen kortsiktig gjeld		812 986	815 077
Sum kortsiktig gjeld		52 439 046	55 137 632
Sum gjeld		52 439 046	55 137 632
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 539 047	66 237 632
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367481

Enheten

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

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: Anne Berg Behring
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 992 779 683
JERNBANEGATA 3 PORSGRUNN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		6 913 386	6 700 728
Annen driftsinntekt		90 986	133 296
Sum inntekter		7 004 372	6 834 024
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	2 878 356	2 992 361
Annen driftskostnad	2	1 332 795	1 005 460
Sum kostnader		4 211 150	3 997 821
Driftsresultat		2 793 222	2 836 203
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	605 385	635 048
Sum finansinntekter		605 385	635 048
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3	2 041 514	1 320 671
Sum finanskostnader		2 041 514	1 320 671
Netto finans		-1 436 129	-685 623
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	1 357 093 298 561	2 150 580 473 127
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 058 532	1 677 453
Årsresultat		1 058 532	1 677 453
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 058 532	1 677 453
Totalresultat		1 058 532	1 677 453
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		1 913 363	2 545 084
Overført fra annen innskutt egenkapital		-854 831	-867 631
Sum overføringer og disponeringer		1 058 532	1 677 453



Organisasjonsnr: 992 779 683
JERNBANEGATA 3 PORSGRUNN AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	4	1 170 063	928 957
Goodwill	1		
Sum immaterielle eiendeler		1 170 063	928 957

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	59 824 191	62 745 551
Sum varige driftsmidler		59 824 191	62 745 551

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum anleggsmidler		60 994 254	63 674 508

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer		1 051 041	1 063 053
Andre kortsiktige fordringer		35 980	
Konsernfordringer	6	1 457 771	1 500 071
Sum fordringer		2 544 792	2 563 124

Sum omløpsmidler **2 544 792** **2 563 124**

SUM EIENDELER **63 539 047** **66 237 632**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 8	11 100 000	11 100 000
Overkurs	8		
Annen innskutt egenkapital	8		
Sum innskutt egenkapital		11 100 000	11 100 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8		
Udekket tap	8		
Sum egenkapital		11 100 000	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		65 852	18 069
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		238 965	244 212
Kortsiktig konserngjeld	6, 9	51 321 243	54 060 273
Annen kortsiktig gjeld		812 986	815 077
Sum kortsiktig gjeld		52 439 046	55 137 632
Sum gjeld		52 439 046	55 137 632
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 539 047	66 237 632
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 2022

Jernbanegata 3 Porsgrunn AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 992 779 683



RESULTATREGNSKAP

JERNBANEGATA 3 PORSGRUNN AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Leieinntekter fast eiendom		6 913 386	6 700 728
Annen driftsinntekt		90 986	133 296
Sum driftsinntekter		7 004 372	6 834 024
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	2 878 356	2 992 361
Annen driftskostnad	2	1 332 795	1 005 460
Sum driftskostnader		4 211 150	3 997 821
Driftsresultat		2 793 222	2 836 203
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	3	605 385	635 048
Annen finanskostnad	3	2 041 514	1 320 671
Resultat av finansposter		-1 436 129	-685 623
Resultat før skattekostnad		1 357 093	2 150 580
Skattekostnad på resultat	4	298 561	473 127
Resultat		1 058 532	1 677 453
Årsresultat		1 058 532	1 677 453
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		1 913 363	2 545 084
Overført fra annen innskutt egenkapital		-854 831	-867 631
Sum overføringer		1 058 532	1 677 453



BALANSE

JERNBANEGATA 3 PORSGRUNN AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	1 170 063	928 957
Sum immaterielle eiendeler		1 170 063	928 957
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	59 824 191	62 745 551
Sum varige driftsmidler		59 824 191	62 745 551
Sum anleggsmidler		60 994 254	63 674 508
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		1 051 041	1 063 053
Andre kortsiktige fordringer		35 980	0
Konsernfordringer	6	1 457 771	1 500 071
Sum fordringer		2 544 792	2 563 124
Sum omløpsmidler		2 544 792	2 563 124
Sum eiendeler		63 539 047	66 237 632



BALANSE

JERNBANEGATA 3 PORSGRUNN AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7, 8	11 100 000	11 100 000
Sum innskutt egenkapital		11 100 000	11 100 000
Sum egenkapital		11 100 000	11 100 000
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		65 852	18 069
Skyldig offentlige avgifter		238 965	244 212
Konserngjeld	6, 9	51 321 243	54 060 273
Annen kortsiktig gjeld		812 986	815 077
Sum kortsiktig gjeld		52 439 046	55 137 632
Sum gjeld		52 439 046	55 137 632
Sum egenkapital og gjeld		63 539 047	66 237 632

Langhus, 01.03.2023
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	Faste tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2022	4 414 700	66 301 807	13 426 344	84 142 852
Korreksjon av anskaffelseskost	0	-43 004	0	-43 004
Anskaffelseskost 31.12.2022	4 414 700	66 258 803	13 426 344	84 099 848
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2022	0	15 718 529	5 678 772	21 397 301
Periodens avskrivninger	0	2 034 280	844 076	2 878 356
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	0	17 752 808	6 522 848	24 275 657
Bokført verdi 31.12.2022	4 414 700	48 505 995	6 903 496	59 824 191
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:	2022	2021
Revisjon	11 208	10 721

Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2022	2021
Annen finansinntekt	605 385	635 048
Sum annen finansinntekt	605 385	635 048
Finanskostnader	2022	2021
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	2 041 514	1 320 671
Sum annen finanskostnad	2 041 514	1 320 671



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	539 667	717 844
Endring i utsatt skattefordel	-241 106	-244 717
Skattekostnad ordinært resultat	298 561	473 127
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 357 093	2 150 580
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 095 938	1 112 348
Avgitt konsernbidrag	-2 453 030	-3 262 928
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	539 667	717 844
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-539 667	-717 844
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-5 318 468	-4 222 530	1 095 938
Sum	-5 318 468	-4 222 530	1 095 938
Grunnlag for utsatt skattefordel	-5 318 468	-4 222 530	1 095 938
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 170 063	-928 957	241 106

Note 5 Pantstillelser og garantier

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

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2022	31.12.2021
Bygninger og tomter	59 824 191	62 745 551

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2022	2021
Konsernfordringer	1 457 771	1 500 071
Gjeld	2022	2021
Konserngjeld	51 321 243	54 060 273



Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Jernbanegata 3 Porsgrunn AS pr. 31.12.2022 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	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2022	11 100 000	0	0	11 100 000
Årets resultat		0	1 058 532	1 058 532
Konsernbidrag mottatt		854 831	0	854 831
Konsernbidrag avgitt			-1 913 363	-1 913 363
Reklassifisering		-854 831	854 831	
Pr 31.12.2022	11 100 000	0	0	11 100 000

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.



Årsregnskap 2022

Jernbanegata 3 Porsgrunn AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 992 779 683



RESULTATREGNSKAP

JERNBANEGATA 3 PORSGRUNN AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Leieinntekter fast eiendom		6 913 386	6 700 728
Annen driftsinntekt		90 986	133 296
Sum driftsinntekter		7 004 372	6 834 024
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	2 878 356	2 992 361
Annen driftskostnad	2	1 332 795	1 005 460
Sum driftskostnader		4 211 150	3 997 821
Driftsresultat		2 793 222	2 836 203
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	3	605 385	635 048
Annen finanskostnad	3	2 041 514	1 320 671
Resultat av finansposter		-1 436 129	-685 623
Resultat før skattekostnad		1 357 093	2 150 580
Skattekostnad på resultat	4	298 561	473 127
Resultat		1 058 532	1 677 453
Årsresultat		1 058 532	1 677 453
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		1 913 363	2 545 084
Overført fra annen innskutt egenkapital		-854 831	-867 631
Sum overføringer		1 058 532	1 677 453



BALANSE

JERNBANEGATA 3 PORSGRUNN AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	1 170 063	928 957
Sum immaterielle eiendeler		1 170 063	928 957
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	59 824 191	62 745 551
Sum varige driftsmidler		59 824 191	62 745 551
Sum anleggsmidler		60 994 254	63 674 508
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		1 051 041	1 063 053
Andre kortsiktige fordringer		35 980	0
Konsernfordringer	6	1 457 771	1 500 071
Sum fordringer		2 544 792	2 563 124
Sum omløpsmidler		2 544 792	2 563 124
Sum eiendeler		63 539 047	66 237 632



BALANSE

JERNBANEGATA 3 PORSGRUNN AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7, 8	11 100 000	11 100 000
Sum innskutt egenkapital		11 100 000	11 100 000
Sum egenkapital		11 100 000	11 100 000
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		65 852	18 069
Skyldig offentlige avgifter		238 965	244 212
Konserngjeld	6, 9	51 321 243	54 060 273
Annen kortsiktig gjeld		812 986	815 077
Sum kortsiktig gjeld		52 439 046	55 137 632
Sum gjeld		52 439 046	55 137 632
Sum egenkapital og gjeld		63 539 047	66 237 632

Langhus, 01.03.2023
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	Faste tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2022	4 414 700	66 301 807	13 426 344	84 142 852
Korreksjon av anskaffelseskost	0	-43 004	0	-43 004
Anskaffelseskost 31.12.2022	4 414 700	66 258 803	13 426 344	84 099 848
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2022	0	15 718 529	5 678 772	21 397 301
Periodens avskrivninger	0	2 034 280	844 076	2 878 356
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	0	17 752 808	6 522 848	24 275 657
Bokført verdi 31.12.2022	4 414 700	48 505 995	6 903 496	59 824 191
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:	2022	2021
Revisjon	11 208	10 721

Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2022	2021
Annen finansinntekt	605 385	635 048
Sum annen finansinntekt	605 385	635 048
Finanskostnader	2022	2021
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	2 041 514	1 320 671
Sum annen finanskostnad	2 041 514	1 320 671



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	539 667	717 844
Endring i utsatt skattefordel	-241 106	-244 717
Skattekostnad ordinært resultat	298 561	473 127
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 357 093	2 150 580
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 095 938	1 112 348
Avgitt konsernbidrag	-2 453 030	-3 262 928
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	539 667	717 844
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-539 667	-717 844
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-5 318 468	-4 222 530	1 095 938
Sum	-5 318 468	-4 222 530	1 095 938
Grunnlag for utsatt skattefordel	-5 318 468	-4 222 530	1 095 938
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 170 063	-928 957	241 106

Note 5 Pantstillelser og garantier

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

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2022	31.12.2021
Bygninger og tomter	59 824 191	62 745 551

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2022	2021
Konsernfordringer	1 457 771	1 500 071
Gjeld	2022	2021
Konserngjeld	51 321 243	54 060 273



Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Jernbanegata 3 Porsgrunn AS pr. 31.12.2022 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	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2022	11 100 000	0	0	11 100 000
Årets resultat		0	1 058 532	1 058 532
Konsernbidrag mottatt		854 831	0	854 831
Konsernbidrag avgitt			-1 913 363	-1 913 363
Reklassifisering		-854 831	854 831	
Pr 31.12.2022	11 100 000	0	0	11 100 000

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.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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.

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 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>



BDO AS

Sigmund Olav Lie
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VEBUC-5HDJE-DHD2V-DNK35-CYN4W-NLZ0E



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

Serienummer: 9578-5999-4-1232031

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-19 19:47:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VEBUC-5HDJE-DHD2V-DNK35-CYN4W-NLZ0E

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>