



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 195 897
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JERNBANEGATEN 17 EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Newsec Basale AS
Beddingen 10
7042 TRONDHEIM

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: Agnes Csörgö
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2023

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, 28.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREKNESKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		1 234 637	1 178 961
Inntekter felleskostnader		383 441	405 472
Annen driftsinntekt		6 193	6 413
Sum inntekter		1 624 271	1 590 846
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	520 600	566 400
Nedskrivning av varige driftsmiddel og immaterielle egedelar	3		
Fellesskostnader		383 441	405 472
Annen driftskostnad		695 328	629 149
Sum kostnader		1 599 370	1 601 021
Driftsresultat		24 901	-10 175
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt frå føretak i same konsern	4		
Anna renteinntekt	4	816	
Sum finansinntekter		816	
Rentekostnad til føretak i same konsern	4	380 400	612 097
Annan rentekostnad	4	1 068	752
Sum finanskostnader		381 468	612 849
Netto finans		-380 652	-612 849
Ordinært resultat før skattekostnad		-355 751	-623 024
Skattekostnad på resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-355 751	-623 024
Årsresultat	6	-355 751	-623 024
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-355 751	-623 024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		-355 751	-623 024
Overføringer og disponeringar			
Udekt tap	6	-355 751	-623 024
Sum overføringer og disponeringar		-355 751	-623 024



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIGEDELAR			
Anleggsmiddel			
Immaterielle egedelar			
Utsett skattefordel	5		
Varige driftsmiddel			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	9 628 165	10 148 765
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
Sum varige driftsmiddel	3	9 628 165	10 148 765
Finansielle anleggsmiddel			
Lån til føretak i same konsern	4		
Andre langsiktige fordringer		428 106	477 840
Sum finansielle anleggsmiddel		428 106	477 840
Sum anleggsmiddel		10 056 271	10 626 605
Omløpsmiddel			
Varer			
Krav			
Kundefordringer		74 439	
Andre kortsiktige fordringer		134 926	
Konsernkrav	4, 4		
Sum krav		209 365	
Bankinnskot, kontantar og liknande			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		339 482	342 230
Sum bankinnskot, kontantar og liknande		339 482	342 230
Sum omløpsmiddel		548 847	342 230
SUM EIGEDELAR		10 605 118	10 968 835



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD			
Eigenkapital			
Innskoten egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	200 000	200 000
Behaldning av egne aksjar	7		
Overkurs	6	3 800 000	3 800 000
Annan innskoten egenkapital	6		
Sum innskoten egenkapital		4 000 000	4 000 000
Opptent egenkapital			
Annen egenkapital	6		
Udekt tap	6	3 025 733	2 669 983
Sum opptent egenkapital		-3 025 733	-2 669 983
Sum egenkapital	6	974 267	1 330 017
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsett skatt	5		
Anna langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	9 509 972	8 922 944
Sum anna langsiktig gjeld		9 509 972	8 922 944
Sum langsiktig gjeld		9 509 972	8 922 944
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 778	
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		56 379	69 093
Kortsiktig konserngjeld	4		612 097
Annen kortsiktig gjeld		54 722	34 684
Sum kortsiktig gjeld		120 879	715 874
Sum gjeld		9 630 851	9 638 818
SUM EIGENKAPITAL OG GJELD		10 605 118	10 968 835



Balanse

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



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 453976

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 195 897
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JERNBANEGATEN 17 EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Newsec Basale AS
Beddingen 10
7042 TRONDHEIM

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: Agnes Csörgö
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 10.06.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 990 195 897
JERNBANEGATEN 17 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREKNESKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		1 234 637	1 178 961
Inntekter felleskostnader		383 441	405 472
Annen driftsinntekt		6 193	6 413
Sum inntekter		1 624 271	1 590 846
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	520 600	566 400
Nedskrivning av varige driftsmiddel og immaterielle egedelar	3		
Felleskostnader		383 441	405 472
Annen driftskostnad		695 328	629 149
Sum kostnader		1 599 370	1 601 021
Driftsresultat		24 901	-10 175
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt frå føretak i same konsern	4		
Anna renteinntekt	4	816	
Sum finansinntekter		816	
Rentekostnad til føretak i same konsern	4	380 400	612 097
Annan rentekostnad	4	1 068	752
Sum finanskostnader		381 468	612 849
Netto finans		-380 652	-612 849
Ordinært resultat før skattekostnad		-355 751	-623 024
Skattekostnad på resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-355 751	-623 024
Årsresultat	6	-355 751	-623 024
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-355 751	-623 024
Totalresultat		-355 751	-623 024
Overføringer og disponeringar			



Udekt tap	6	-355 751	-623 024
Sum overføringer og disponeringar		-355 751	-623 024



Organisasjonsnr: 990 195 897
JERNBANEGATEN 17 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIGEDELAR			
Anleggsmiddel			
Immaterielle egedelar			
Utsett skattefordel	5		
Varige driftsmiddel			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	3	9 628 165	10 148 765
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende			
installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	3		
Sum varige driftsmiddel	3	9 628 165	10 148 765
Finansielle anleggsmiddel			
Lån til foretak i same			
konsern	4		
Andre langsiktige			
fordringer		428 106	477 840
Sum finansielle		428 106	477 840
anleggsmiddel			
Sum anleggsmiddel		10 056 271	10 626 605
Omløpsmiddel			
Varer			
Krav			
Kundefordringer		74 439	
Andre kortsiktige			
fordringer		134 926	
Konsernkrav	4, 4		
Sum krav		209 365	
Bankinnskot, kontantar og			
liknande			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		339 482	342 230
Sum bankinnskot,		339 482	342 230
kontantar og liknande			
Sum omløpsmiddel		548 847	342 230
SUM EIGEDELAR		10 605 118	10 968 835
BALANSE - EIGENKAPITAL OG			
GJELD			



Eigenkapital			
Innskoten eigenkapital			
Aksjekapital	6, 7	200 000	200 000
Behaldning av egne aksjar	7		
Overkurs	6	3 800 000	3 800 000
Annan innskoten eigenkapital	6		
Sum innskoten eigenkapital		4 000 000	4 000 000
Opptent eigenkapital			
Annen egenkapital	6		
Udekt tap	6	3 025 733	2 669 983
Sum opptent eigenkapital		-3 025 733	-2 669 983
Sum eigenkapital	6	974 267	1 330 017
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsett skatt	5		
Anna langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	9 509 972	8 922 944
Sum anna langsiktig gjeld		9 509 972	8 922 944
Sum langsiktig gjeld		9 509 972	8 922 944
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 778	
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		56 379	69 093
Kortsiktig konserngjeld	4		612 097
Annen kortsiktig gjeld		54 722	34 684
Sum kortsiktig gjeld		120 879	715 874
Sum gjeld		9 630 851	9 638 818
SUM EIGENKAPITAL OG GJELD		10 605 118	10 968 835



Organisasjonsnr: 990 195 897
JERNBANEGATEN 17 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
5

Tal på årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmiddel Immaterielle eigned.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Grunn til at dotterselskap ikke er tatt med i konsolideringa

Samla beløp - tilknytt selskap Årets Fjorårets

Samla beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samla beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samla beløp - felles kontrollert verksemd Årets Fjorårets

Pantstillingar Beløp

Behaldning av egne aksjar Tal på aksjar Pålydande Andel av aksjek.



DocuSign Envelope ID: 9967F13D-0690-4940-B4E2-051B02A95B75

Årsregnskap 2022

Jernbanegaten 17 Eiendom AS

Org.nr: 990 195 897

Årsregnskapet er utarbeidet av:

newsec 



DocuSign Envelope ID: 9967F13D-0690-4940-B4E2-051B02A95B75

Resultatregnskap Jernbanegaten 17 Eiendom AS

	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader			
Leieinntekt		1 234 637	1 178 961
Inntekter felleskostnader		383 441	405 472
Annen driftsinntekt		6 193	6 413
Sum driftsinntekter		1 624 271	1 590 846
Felleskostnader		383 441	405 472
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	520 600	566 400
Annen driftskostnad		695 328	629 149
Sum driftskostnader		1 599 370	1 601 021
Driftsresultat		24 901	-10 175
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		816	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	380 400	612 097
Annen rentekostnad		1 068	752
Resultat av finansposter		-380 652	-612 849
Resultat før skattekostnad		-355 751	-623 024
Resultat		-355 751	-623 024
Arsresultat	6	-355 751	-623 024
Overføringer			
Overført til udekket tap	6	355 751	623 024
Sum overføringer		-355 751	-623 024



DocuSign Envelope ID: 9967F13D-0690-4940-B4E2-051B02A95B75

Balanse Jernbanegaten 17 Eiendom AS

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	9 628 165	10 148 765
Sum varige driftsmidler	3	9 628 165	10 148 765
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		428 106	477 840
Sum finansielle anleggsmidler		428 106	477 840
Sum anleggsmidler		10 056 271	10 626 605
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		74 439	0
Andre kortsiktige fordringer		134 926	0
Sum fordringer		209 365	0
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		339 482	342 230
Sum omløpsmidler		548 847	342 230
Sum eiendeler		10 605 118	10 968 835



DocuSign Envelope ID: 9967F13D-0690-4940-B4E2-051B02A95B75

Balanse Jernbanegaten 17 Eiendom AS

	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	200 000	200 000
Overkurs	6	3 800 000	3 800 000
Sum innskutt egenkapital		4 000 000	4 000 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	-3 025 733	-2 669 983
Sum opptjent egenkapital		-3 025 733	-2 669 983
Sum egenkapital	6	974 267	1 330 017
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	9 509 972	8 922 944
Sum annen langsiktig gjeld		9 509 972	8 922 944
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 778	0
Skyldig offentlige avgifter		56 379	69 093
Konserngjeld	4	0	612 097
Annen kortsiktig gjeld		54 722	34 684
Sum kortsiktig gjeld		120 879	715 874
Sum gjeld		9 630 851	9 638 818
Sum egenkapital og gjeld		10 605 118	10 968 835

Luxembourg/Toronto, 31.03.2023
Styret i Jernbanegaten 17 Eiendom AS

DocuSigned by:

Lisa Rowe

C1846C270B3F42A...

Lisa Rowe
styreleder

DocuSigned by:

Briain William Morris

D5AB3AD45CE8443...

Briain William Morris
styremedlem

DocuSigned by:

Agnes Csörgö

716352F2F1ED409...

Agnes Csörgö
styremedlem



DocuSign Envelope ID: 9967F13D-0690-4940-B4E2-051B02A95B75

Noter til regnskapet 2022 Jernbanegaten 17 Eiendom AS

Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. 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 anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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.

Endring av regnskapsprinsipp

Det er fra 2022 foretatt bruttoføring av felleskostnader og inntekter knyttet til disse. Sammenligningstall for fjorår er omarbeidet. Endringen har ingen resultatmessig virkning.

Note 1 Konserntilknytning

Selskapets regnskap er inkludert i det konsoliderte regnskapet til konsernspiss SERE III Portfolio Investments Scsp med forretningsadresse i Luxemburg.

Note 2 Lønnskostnader

Jernbanegaten 17 Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



DocuSign Envelope ID: 9967F13D-0690-4940-B4E2-051B02A95B75

Noter til regnskapet 2022 Jernbanegaten 17 Eiendom AS

Note 3 Anleggsmidler

	Bygg	Tomt	Tekn. inst.	Leietaker tilpasn.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.2022	16 328 396	375 000	1 748 122	700 000	19 151 518
Anskaffelseskost 31.12.2022	16 328 396	375 000	1 748 122	700 000	19 151 518
Akk. avskrivninger pr. 31.12.2022	-7 903 953		-919 400	-700 000	-9 523 353
Bokført verdi 31.12.2022	8 424 443	375 000	828 722	0	9 628 165
Årets avskrivning	408 000		73 800	38 800	520 600
Økonomisk levetid	40 år		10-20 år	5-20 år	

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Andre kortsiktige fordringer konsern	131 507	0
Sum	131 507	0

Gjeld nærstående

Lån fra foretak i samme konsern	9 509 972	8 922 944
Påløpte renter konsern	0	612 097
Sum	9 509 972	9 535 041

Transaksjoner med nærstående

Rentekostnader konsernselskap	380 400	612 097
Sum	380 400	612 097

Selskapets eiendommer er anvendt som pant for Slate European Holdings (Norway) II AS' gjeld til Nordic Trustee.



DocuSign Envelope ID: 9967F13D-0690-4940-B4E2-051B02A95B75

Noter til regnskapet 2022 Jernbanegaten 17 Eiendom AS

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-355 751	-623 024
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	170 643	214 582
Skattepliktig inntekt	-185 107	-408 442
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-195 866	-25 223	170 643
Sum	-195 866	-25 223	170 643
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 296 345	-4 111 237	185 107
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	4 492 211	4 136 460	-355 751
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	200 000	3 800 000	-2 669 983	1 330 017
Årets resultat			-355 751	-355 751
Pr 31.12.2022	200 000	3 800 000	-3 025 733	974 267

Selskapet har per 31.12.2022 udekket tap, men forventer en bedring i resultat i årene framover. Selskapet finansieres av morselskap. Styret vurderer at forutsetningen for fortsatt drift er tilstede.



DocuSign Envelope ID: 9967F13D-0690-4940-B4E2-051B02A95B75

Noter til regnskapet 2022 Jernbanegaten 17 Eiendom AS

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Jernbanegaten 17 Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	2 000,0	200 000
Sum	100		200 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
SERE III Norwegian Retail AS	100	100,0	100,0



Deloitte.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

Tel: +47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Jernbanegaten 17 Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jernbanegaten 17 Eiendom 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumenttjekk: GJJEH-P83C1-NPA4B-ZACIL-8CV4P-SDFM6



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning –
Jernbanegaten 17 Eiendom AS

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 31. mars 2023
Deloitte AS

Morten Alsos
statsautorisert revisor

Penneo Dokument ID: GJJEH-P83C1-NPA4B-ZACIL-8CV4P-SDFM6



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."

Morten Alsos

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5990-4-1916891

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-03-31 06:53:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GJJEH-P83CT-NPA4B-ZACIL-SQV4P-SDFM6

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>