



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 02.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 05.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		6 700 728	6 064 319
Annen driftsinntekt		133 296	47 543
Sum inntekter		6 834 024	6 111 862
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	2 992 361	2 886 391
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	1 005 460	868 309
Sum kostnader		3 997 821	3 754 700
Driftsresultat		2 836 203	2 357 162
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	8		
Annen finansinntekt	8	635 048	171 458
Sum finansinntekter		635 048	171 458
Annen rentekostnad	8		
Annen finanskostnad	8	1 320 671	1 640 414
Sum finanskostnader		1 320 671	1 640 414
Netto finans		-685 623	-1 468 956
Ordinært resultat før skattekostnad		2 150 580	888 206
Skattekostnad på ordinært resultat	9	473 127	195 405
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 677 453	692 801
Årsresultat		1 677 453	692 801
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 677 453	692 801
Totalresultat		1 677 453	692 801



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	1	2 545 084	1 395 553
Udekket tap	1		
Avsatt til annen egenkapital	1		
Overført fra annen innskutt egenkapital	1	-867 631	-702 752
Sum overføringer og disponeringer		1 677 453	692 801



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	4		
Konsesjoner, patenter o.l.	4		
Utsatt skattefordel	9	928 957	684 240
Goodwill	4		
Sum immaterielle eiendeler		928 957	684 240
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	62 745 551	65 737 912
Sum varige driftsmidler		62 745 551	65 737 912
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	7		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
Andre langsiktige fordringer	7		
Sum anleggsmidler		63 674 508	66 422 152
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 063 053	955 358
Konsernfordringer	7	1 500 071	378 879
Sum fordringer		2 563 124	1 334 237
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6		
Sum omløpsmidler		2 563 124	1 334 237
SUM EIENDELER		66 237 632	67 756 389

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 2	11 100 000	11 100 000
Overkurs	1		
Annen innskutt egenkapital	1		
Sum innskutt egenkapital		11 100 000	11 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1		
Udekket tap	1		
Sum egenkapital		11 100 000	11 100 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 069	37 911
Betalbar skatt	9		
Skyldig offentlige avgifter		244 212	71 745
Kortsiktig konserngjeld	5, 6, 7	54 060 273	55 754 755
Annen kortsiktig gjeld		815 077	791 978
Sum kortsiktig gjeld		55 137 632	56 656 389
Sum gjeld		55 137 632	56 656 389
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 237 632	67 756 389
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 600265

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 02.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 09.07.2022



Organisasjonsnr: 992 779 683
JERNBANEGATA 3 FORSGRUNN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		6 700 728	6 064 319
Annen driftsinntekt		133 296	47 543
Sum inntekter		6 834 024	6 111 862
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	2 992 361	2 886 391
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	1 005 460	868 309
Sum kostnader		3 997 821	3 754 700
Driftsresultat		2 836 203	2 357 162
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	8		
Annen finansinntekt	8	635 048	171 458
Sum finansinntekter		635 048	171 458
Annen rentekostnad	8		
Annen finanskostnad	8	1 320 671	1 640 414
Sum finanskostnader		1 320 671	1 640 414
Netto finans		-685 623	-1 468 956
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	9	473 127	195 405
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 677 453	692 801
Årsresultat		1 677 453	692 801
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 677 453	692 801
Totalresultat		1 677 453	692 801
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	1	2 545 084	1 395 553
Udekket tap	1		



Avsatt til annen egenkapital	1		
Overført fra annen innskutt egenkapital	1	-867 631	-702 752
Sum overføringer og disponeringer		1 677 453	692 801



Organisasjonsnr: 992 779 683
JERNBANEGATA 3 FORSGRUNN AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Forskning og utvikling	4		
Konsesjoner, patenter o.l.	4		
Utsatt skattefordel	9	928 957	684 240
Goodwill	4		
Sum immaterielle eiendeler		928 957	684 240

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	62 745 551	65 737 912
Sum varige driftsmidler		62 745 551	65 737 912

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	7		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7		
Andre langsiktige fordringer	7		
Sum anleggsmidler		63 674 508	66 422 152

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		1 063 053	955 358
Konsernfordringer	7	1 500 071	378 879
Sum fordringer		2 563 124	1 334 237

Bankinnskudd, kontanter o.
l.

	6		
Sum omløpsmidler		2 563 124	1 334 237

SUM EIENDELER

66 237 632 **67 756 389**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	1, 2	11 100 000	11 100 000
Overkurs	1		
Annen innskutt egenkapital	1		
Sum innskutt egenkapital		11 100 000	11 100 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1		
Udekket tap	1		
Sum egenkapital		11 100 000	11 100 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5		
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 069	37 911
Betalbar skatt	9		
Skyldig offentlige avgifter		244 212	71 745
Kortsiktig konserngjeld	5, 6, 7	54 060 273	55 754 755
Annen kortsiktig gjeld		815 077	791 978
Sum kortsiktig gjeld		55 137 632	56 656 389
Sum gjeld		55 137 632	56 656 389
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 237 632	67 756 389
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 992 779 683
JERNBANEGATA 3 FORSGRUNN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Jernbanegata 3 Porsgrunn AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 992 779 683



RESULTATREGNSKAP

JERNBANEGATA 3 PORSGRUNN AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Leieinntekter fast eiendom		6 700 728	6 064 319
Annen driftsinntekt		133 296	47 543
Sum driftsinntekter		6 834 024	6 111 862
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	2 992 361	2 886 391
Annen driftskostnad	3	1 005 460	868 309
Sum driftskostnader		3 997 821	3 754 700
Driftsresultat		2 836 203	2 357 162
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	8	635 048	171 458
Annen finanskostnad	8	1 320 671	1 640 414
Resultat av finansposter		-685 623	-1 468 956
Ordinært resultat før skattekostnad		2 150 580	888 206
Skattekostnad på ordinært resultat	9	473 127	195 405
Ordinært resultat		1 677 453	692 801
Årsresultat		1 677 453	692 801
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag	1	2 545 084	1 395 553
Overført fra annen innskutt egenkapital	1	-867 631	-702 752
Sum overføringer		1 677 453	692 801



BALANSE

JERNBANEGATA 3 PORSGRUNN AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	9	928 957	684 240
Sum immaterielle eiendeler		928 957	684 240
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	62 745 551	65 737 912
Sum varige driftsmidler		62 745 551	65 737 912
Sum anleggsmidler		63 674 508	66 422 152
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		1 063 053	955 358
Konsernfordringer	7	1 500 071	378 879
Sum fordringer		2 563 124	1 334 237
Sum omløpsmidler		2 563 124	1 334 237
Sum eiendeler		66 237 632	67 756 389



BALANSE

JERNBANEGATA 3 PORSGRUNN AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	1, 2	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		18 069	37 911
Skyldig offentlige avgifter		244 212	71 745
Konserngjeld	5, 6, 7	54 060 273	55 754 755
Annen kortsiktig gjeld		815 077	791 978
Sum kortsiktig gjeld		55 137 632	56 656 389
Sum gjeld		55 137 632	56 656 389
Sum egenkapital og gjeld		66 237 632	67 756 389

Langhus, 08.03.2022
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.

Note 1 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2021	11 100 000	0	0	11 100 000
Årets resultat		0	1 677 453	1 677 453
Konsernbidrag mottatt		867 631	0	867 631
Konsernbidrag avgitt			-2 545 084	-2 545 084
Reklassifisering		-867 631	867 631	
Pr 31.12.2021	11 100 000	0	0	11 100 000



Note 2 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Jernbanegata 3 Porsgrunn AS pr. 31.12.2021 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 3 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:		2021	2020
Revisjon		10 721	10 561

Note 4 Varige driftsmidler

	Tomter	Forretningsbygg	Faste tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2021	4 414 700	66 301 807	13 426 344	84 142 852
Anskaffelseskost 31.12.2021	4 414 700	66 301 807	13 426 344	84 142 852
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2021	0	13 570 244	4 834 696	18 404 940
Periodens avskrivninger	0	2 148 285	844 076	2 992 361
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	0	15 718 529	5 678 772	21 397 301
Bokført verdi 31.12.2021	4 414 700	50 583 278	7 747 572	62 745 551
Økonomisk levetid	Evig	9-100 år	9-25 år	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler



Note 5 Pantstillelser og garantier

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

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2021	31.12.2020
Bygninger og tomter	62 745 551	65 737 912

Note 6 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.

Selskapet inngår i konsernkontoordning med Coop Vestfold og Telemark Eiendom AS. Se note 7 for mellomværende med selskaper i samme konsern og tilknyttet selskap.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2021	2020
Konsernfordringer	1 500 071	378 879
Sum	1 500 071	378 879

Gjeld	2021	2020
Konserngjeld	54 060 273	55 754 755
Sum	54 060 273	55 754 755

Note 8 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2021	2020
Annen renteinntekt	0	168 980
Annen finansinntekt	635 048	2 478
Sum annen finansinntekt	635 048	171 458

Finanskostnader	2021	2020
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	1 320 671	1 640 414
Sum annen finanskostnad	1 320 671	1 640 414



Note 9 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	717 844	393 617
Endring i utsatt skattefordel	-244 717	-198 212
Skattekostnad ordinært resultat	473 127	195 405
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	2 150 580	888 206
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 112 348	900 964
Avgitt konsernbidrag	-3 262 928	-1 789 170
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	717 844	393 617
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-717 844	-393 617
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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-4 222 530	-3 110 182	1 112 348
Sum	-4 222 530	-3 110 182	1 112 348
Grunnlag for utsatt skattefordel	-4 222 530	-3 110 182	1 112 348
Utsatt skattefordel (22 %)	-928 957	-684 240	244 717



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Jernbanegata 3 Porsgrunn AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Jernbanegata 3 Porsgrunn AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



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

BDO AS

Nina Corneliusen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: K4ZFL-2IGV7-874V2-VY3FX-F5HXV-UVTE8



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."

Nina Corneliussen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5993-4-2760023

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-18 16:24:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: K4ZFL-2IGV7-874V2-VY3FX-F5HXY-UWTE8

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/validate>



 Legally signed by
Helge Christian Haugen
2022-03-09

 Legally signed by
Tor Johansen
2022-03-09

 Legally signed by
Anne Berg Behring
2022-03-13

 Legally signed by
Pål Andrew Edwards
2022-03-14

Årsregnskap 2021

Jernbanegata 3 Porsgrunn AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 992 779 683



RESULTATREGNSKAP

JERNBANEGATA 3 PORSGRUNN AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Leieinntekter fast eiendom		6 700 728	6 064 319
Annen driftsinntekt		133 296	47 543
Sum driftsinntekter		6 834 024	6 111 862
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	2 992 361	2 886 391
Annen driftskostnad	3	1 005 460	868 309
Sum driftskostnader		3 997 821	3 754 700
Driftsresultat		2 836 203	2 357 162
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	8	635 048	171 458
Annen finanskostnad	8	1 320 671	1 640 414
Resultat av finansposter		-685 623	-1 468 956
Ordinært resultat før skattekostnad		2 150 580	888 206
Skattekostnad på ordinært resultat	9	473 127	195 405
Ordinært resultat		1 677 453	692 801
Årsresultat		1 677 453	692 801
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag	1	2 545 084	1 395 553
Overført fra annen innskutt egenkapital	1	-867 631	-702 752
Sum overføringer		1 677 453	692 801



BALANSE

JERNBANEGATA 3 PORSGRUNN AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	9	928 957	684 240
Sum immaterielle eiendeler		928 957	684 240
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	62 745 551	65 737 912
Sum varige driftsmidler		62 745 551	65 737 912
Sum anleggsmidler		63 674 508	66 422 152
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		1 063 053	955 358
Konsernfordringer	7	1 500 071	378 879
Sum fordringer		2 563 124	1 334 237
Sum omløpsmidler		2 563 124	1 334 237
Sum eiendeler		66 237 632	67 756 389



BALANSE

JERNBANEGATA 3 PORSGRUNN AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	1, 2	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		18 069	37 911
Skyldig offentlige avgifter		244 212	71 745
Konserngjeld	5, 6, 7	54 060 273	55 754 755
Annen kortsiktig gjeld		815 077	791 978
Sum kortsiktig gjeld		55 137 632	56 656 389
Sum gjeld		55 137 632	56 656 389
Sum egenkapital og gjeld		66 237 632	67 756 389

Langhus, 08.03.2022
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.

Note 1 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2021	11 100 000	0	0	11 100 000
Årets resultat		0	1 677 453	1 677 453
Konsernbidrag mottatt		867 631	0	867 631
Konsernbidrag avgitt			-2 545 084	-2 545 084
Reklassifisering		-867 631	867 631	
Pr 31.12.2021	11 100 000	0	0	11 100 000



Note 2 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Jernbanegata 3 Porsgrunn AS pr. 31.12.2021 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 3 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:		2021	2020
Revisjon		10 721	10 561

Note 4 Varige driftsmidler

	Tomter	Forretningsbygg	Faste tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2021	4 414 700	66 301 807	13 426 344	84 142 852
Anskaffelseskost 31.12.2021	4 414 700	66 301 807	13 426 344	84 142 852
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2021	0	13 570 244	4 834 696	18 404 940
Periodens avskrivninger	0	2 148 285	844 076	2 992 361
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	0	15 718 529	5 678 772	21 397 301
Bokført verdi 31.12.2021	4 414 700	50 583 278	7 747 572	62 745 551
Økonomisk levetid	Evig	9-100 år	9-25 år	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler



Note 5 Pantstillelser og garantier

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

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2021	31.12.2020
Bygninger og tomter	62 745 551	65 737 912

Note 6 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.

Selskapet inngår i konsernkontoordning med Coop Vestfold og Telemark Eiendom AS. Se note 7 for mellomværende med selskaper i samme konsern og tilknyttet selskap.

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2021	2020
Konsernfordringer	1 500 071	378 879
Sum	1 500 071	378 879

Gjeld	2021	2020
Konserngjeld	54 060 273	55 754 755
Sum	54 060 273	55 754 755

Note 8 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2021	2020
Annen renteinntekt	0	168 980
Annen finansinntekt	635 048	2 478
Sum annen finansinntekt	635 048	171 458

Finanskostnader	2021	2020
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	1 320 671	1 640 414
Sum annen finanskostnad	1 320 671	1 640 414



Note 9 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	717 844	393 617
Endring i utsatt skattefordel	-244 717	-198 212
Skattekostnad ordinært resultat	473 127	195 405
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	2 150 580	888 206
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 112 348	900 964
Avgitt konsernbidrag	-3 262 928	-1 789 170
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	717 844	393 617
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-717 844	-393 617
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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-4 222 530	-3 110 182	1 112 348
Sum	-4 222 530	-3 110 182	1 112 348
Grunnlag for utsatt skattefordel	-4 222 530	-3 110 182	1 112 348
Utsatt skattefordel (22 %)	-928 957	-684 240	244 717