



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 26.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 29.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREKNESKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		1 342 245	1 234 637
Inntekter felleskostnader		507 626	383 441
Annen driftsinntekt		9 321	6 193
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 859 192</b>	<b>1 624 271</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	466 800	520 600
Nedskrivning av varige driftsmiddel og immaterielle egedelar	3		
Fellesskostnader		507 626	383 441
Annen driftskostnad		966 224	695 328
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 940 651</b>	<b>1 599 370</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-81 458</b>	<b>24 901</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt frå føretak i same konsern	4		
Anna renteinntekt	4	1 454	816
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 454</b>	<b>816</b>
Rentekostnad til føretak i same konsern	4	376 920	380 400
Annan rentekostnad	4	14 197	1 068
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>391 117</b>	<b>381 468</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-389 663</b>	<b>-380 652</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-471 121</b>	<b>-355 751</b>
Skattekostnad på resultat	5		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-471 121</b>	<b>-355 751</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>-471 121</b>	<b>-355 751</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-471 121</b>	<b>-355 751</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-471 121</b>	<b>-355 751</b>
<b>Overføringer og disponeringar</b>			
Udekt tap	6	-471 121	-355 751
<b>Sum overføringer og disponeringar</b>		<b>-471 121</b>	<b>-355 751</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIGEDELAR</b>			
<b>Anleggsmiddel</b>			
<b>Immaterielle egedelar</b>			
Utsett skattefordel	5		
<b>Varige driftsmiddel</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	9 436 365	9 628 165
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3		
<b>Sum varige driftsmiddel</b>	<b>3</b>	<b>9 436 365</b>	<b>9 628 165</b>
<b>Finansielle anleggsmiddel</b>			
Lån til føretak i same konsern	4		
Andre langsiktige fordringer		327 918	428 106
<b>Sum finansielle anleggsmiddel</b>		<b>327 918</b>	<b>428 106</b>
<b>Sum anleggsmiddel</b>		<b>9 764 283</b>	<b>10 056 271</b>
<b>Omløpsmiddel</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Krav</b>			
Kundefordringer			74 439
Andre kortsiktige fordringer		6 207	3 418
Konsernkrav	4, 4	114 596	131 507
<b>Sum krav</b>		<b>120 802</b>	<b>209 365</b>
<b>Bankinnskot, kontantar og liknande</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		121 917	339 482
<b>Sum bankinnskot, kontantar og liknande</b>		<b>121 917</b>	<b>339 482</b>
<b>Sum omløpsmiddel</b>		<b>242 720</b>	<b>548 847</b>
<b>SUM EIGEDELAR</b>		<b>10 007 003</b>	<b>10 605 118</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Innskoten eigenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	200 000	200 000
Behaldning av egne aksjar	7		
Overkurs	6	3 800 000	3 800 000
Annan innskoten eigenkapital	6		
<b>Sum innskoten eigenkapital</b>		<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Opptent eigenkapital</b>			
Annen egenkapital	6		
Udekt tap	6	3 496 855	3 025 733
<b>Sum opptent eigenkapital</b>		<b>-3 496 855</b>	<b>-3 025 733</b>
<b>Sum eigenkapital</b>	6	<b>503 145</b>	<b>974 267</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsett skatt	5		
<b>Anna langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	9 422 944	9 509 972
<b>Sum anna langsiktig gjeld</b>		<b>9 422 944</b>	<b>9 509 972</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 422 944</b>	<b>9 509 972</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 341	9 778
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		43 884	56 379
Kortsiktig konserngjeld	4		
Annen kortsiktig gjeld		29 688	54 722
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>80 913</b>	<b>120 879</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 503 857</b>	<b>9 630 851</b>
<b>SUM EIGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 007 003</b>	<b>10 605 118</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 671996

#### 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 26.03.2024

#### 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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 25.07.2024

---

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	2023	2022
<b>RESULTATREKNESKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		1 342 245	1 234 637
Inntekter felleskostnader		507 626	383 441
Annen driftsinntekt		9 321	6 193
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 859 192</b>	<b>1 624 271</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	466 800	520 600
Nedskrivning av varige driftsmiddel og immaterielle egedelar	3		
Felleskostnader		507 626	383 441
Annen driftskostnad		966 224	695 328
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 940 651</b>	<b>1 599 370</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-81 458</b>	<b>24 901</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt frå føretak i same konsern	4		
Anna renteinntekt	4	1 454	816
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 454</b>	<b>816</b>
Rentekostnad til føretak i same konsern	4	376 920	380 400
Annan rentekostnad	4	14 197	1 068
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>391 117</b>	<b>381 468</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-389 663</b>	<b>-380 652</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	5	-471 121	-355 751
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-471 121</b>	<b>-355 751</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>-471 121</b>	<b>-355 751</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-471 121</b>	<b>-355 751</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-471 121</b>	<b>-355 751</b>
<b>Overføringer og disponeringar</b>			



Udekt tap	6	-471 121	-355 751
<b>Sum overføringer og disponeringar</b>		<b>-471 121</b>	<b>-355 751</b>



Organisasjonsnr: 990 195 897  
JERNBANEGATEN 17 EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIGEDELAR</b>			
<b>Anleggsmiddel</b>			
<b>Immaterielle egedelar</b>			
Utsett skattefordel	5		
<b>Varige driftsmiddel</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	3	9 436 365	9 628 165
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende			
installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	3		
<b>Sum varige driftsmiddel</b>	<b>3</b>	<b>9 436 365</b>	<b>9 628 165</b>
<b>Finansielle anleggsmiddel</b>			
Lån til foretak i same			
konsern	4		
Andre langsiktige			
fordringer		327 918	428 106
<b>Sum finansielle</b>			
<b>anleggsmiddel</b>		<b>327 918</b>	<b>428 106</b>
<b>Sum anleggsmiddel</b>		<b>9 764 283</b>	<b>10 056 271</b>
<b>Omløpsmiddel</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Krav</b>			
Kundefordringer			
			74 439
Andre kortsiktige			
fordringer		6 207	3 418
Konsernkrav	4, 4	114 596	131 507
<b>Sum krav</b>		<b>120 802</b>	<b>209 365</b>
<b>Bankinnskott, kontantar og</b>			
<b>liknande</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		121 917	339 482
<b>Sum bankinnskott,</b>			
<b>kontantar og liknande</b>		<b>121 917</b>	<b>339 482</b>
<b>Sum omløpsmiddel</b>		<b>242 720</b>	<b>548 847</b>
<b>SUM EIGEDELAR</b>		<b>10 007 003</b>	<b>10 605 118</b>
<b>BALANSE - EIGENKAPITAL OG</b>			
<b>GJELD</b>			



<b>Eigenkapital</b>			
<b>Innskoten eigenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	200 000	200 000
Behaldning av egne aksjar	7		
Overkurs	6	3 800 000	3 800 000
Annan innskoten eigenkapital	6		
<b>Sum innskoten eigenkapital</b>		<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Opptent eigenkapital</b>			
Annen egenkapital	6		
Udekt tap	6	3 496 855	3 025 733
<b>Sum opptent eigenkapital</b>		<b>-3 496 855</b>	<b>-3 025 733</b>
<b>Sum eigenkapital</b>	<b>6</b>	<b>503 145</b>	<b>974 267</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsett skatt	5		
<b>Anna langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	9 422 944	9 509 972
<b>Sum anna langsiktig gjeld</b>		<b>9 422 944</b>	<b>9 509 972</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 422 944</b>	<b>9 509 972</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 341	9 778
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		43 884	56 379
Kortsiktig konserngjeld	4		
Annen kortsiktig gjeld		29 688	54 722
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>80 913</b>	<b>120 879</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 503 857</b>	<b>9 630 851</b>
<b>SUM EIGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 007 003</b>	<b>10 605 118</b>



Organisasjonsnr: 990 195 897  
JERNBANEGATEN 17 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
5

Tal på årsverk i rekneskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmiddel Immaterielle eigned.

**Konsernrekneskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Grunn til at dotterselskap ikke er tatt med i konsolideringa

Samla beløp - tilknytt selskap Årets Fjorårets

Samla beløp - føretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samla beløp - føretak 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.



# Deloitte.

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

+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 2023, 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 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, 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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

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

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies: Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Jernbanegaten 17 Eiendom AS

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 revisjons handlinger 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 , 27. Mars 2024  
Deloitte AS

**Morten Alsos**  
statsautorisert revisor



## Uavhengig revisors beretning

Name

Date

Alsos, Morten

2024-03-27

Identification

 bankID<sup>™</sup> Alsos, Morten



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



DocuSign Envelope ID: 1E70CA6D-4423-420D-8578-349A326B3BB3

# Årsregnskap 2023

## Jernbanegaten 17 Eiendom AS

Org.nr: 990 195 897

Årsregnskapet er utarbeidet av:

**newsec** 



DocuSign Envelope ID: 1E70CA6D-4423-420D-8578-349A326B3BB3

## Resultatregnskap Jernbanegaten 17 Eiendom AS

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Leieinntekt		1 342 245	1 234 637
Inntekter felleskostnader		507 626	383 441
Annen driftsinntekt		9 321	6 193
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 859 192</b>	<b>1 624 271</b>
Felleskostnader		507 626	383 441
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	466 800	520 600
Annen driftskostnad		966 224	695 328
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 940 651</b>	<b>1 599 370</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-81 458</b>	<b>24 901</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 454	816
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	376 920	380 400
Annen rentekostnad		14 197	1 068
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-389 663</b>	<b>-380 652</b>
Resultat før skattekostnad		-471 121	-355 751
<b>Resultat</b>		<b>-471 121</b>	<b>-355 751</b>
<b>Arsresultat</b>	<b>6</b>	<b>-471 121</b>	<b>-355 751</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap	6	471 121	355 751
<b>Sum overføringer</b>		<b>-471 121</b>	<b>-355 751</b>



DocuSign Envelope ID: 1E70CA6D-4423-420D-8578-349A326B3BB3

### Balanse Jernbanegaten 17 Eiendom AS

	Note	2023	2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	9 436 365	9 628 165
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>9 436 365</b>	<b>9 628 165</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		327 918	428 106
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>327 918</b>	<b>428 106</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 764 283</b>	<b>10 056 271</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	74 439
Andre kortsiktige fordringer		6 207	3 418
Konsernfordringer	4	114 596	131 507
<b>Sum fordringer</b>		<b>120 802</b>	<b>209 365</b>
<b>Investeringer</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		121 917	339 482
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>242 720</b>	<b>548 847</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>10 007 003</b>	<b>10 605 118</b>



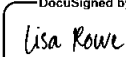
DocuSign Envelope ID: 1E70CA6D-4423-420D-8578-349A326B3BB3

## Balanse Jernbanegaten 17 Eiendom AS

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	200 000	200 000
Overkurs	6	3 800 000	3 800 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	6	-3 496 855	-3 025 733
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 496 855</b>	<b>-3 025 733</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>503 145</b>	<b>974 267</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	9 422 944	9 509 972
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 422 944</b>	<b>9 509 972</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 341	9 778
Skyldig offentlige avgifter		43 884	56 379
Annen kortsiktig gjeld		29 688	54 722
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>80 913</b>	<b>120 879</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 503 857</b>	<b>9 630 851</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>10 007 003</b>	<b>10 605 118</b>

26.03.2024

Styret i Jernbanegaten 17 Eiendom AS

DocuSigned by:  
  
C1846C270B3F42A...  
**Lisa Rowe**  
styreleder

DocuSigned by:  
  
9180BAE4FF07472...  
**Brian William Morris**  
styremedlem

DocuSigned by:  
  
B802D7AA364B4CF...  
**Tarryn Van Beek**  
styremedlem



DocuSign Envelope ID: 1E70CA6D-4423-420D-8578-349A326B3BB3

## Noter til regnskapet 2023 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 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



DocuSign Envelope ID: 1E70CA6D-4423-420D-8578-349A326B3BB3

## Noter til regnskapet 2023 Jernbanegaten 17 Eiendom AS

### Note 3 Anleggsmidler

	Bygg	Tomt	Tekn. inst.	Leietaker tilpasn.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.2023	16 328 396	375 000	1 748 122	700 000	19 151 518
Tilgang anleggsmidler	0	0	275 000	0	275 000
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>16 328 396</b>	<b>375 000</b>	<b>2 023 122</b>	<b>700 000</b>	<b>19 426 518</b>
Akk. avskrivninger pr. 31.12.2023	-8 311 953		-978 200	-700 000	-9 990 153
<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>	<b>8 016 443</b>	<b>375 000</b>	<b>1 044 922</b>	<b>0</b>	<b>9 436 365</b>
Årets avskrivning	408 000		58 800	0	466 800
Økonomisk levetid	40 år		10-20 år	5-20 år	

### Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Andre kortsiktige fordringer konsern	114 596	131 507
<b>Sum</b>	<b>114 596</b>	<b>131 507</b>
<b>Gjeld nærstående</b>		
Lån fra foretak i samme konsern	9 422 944	9 509 972
<b>Sum</b>	<b>9 422 944</b>	<b>9 509 972</b>
<b>Transaksjoner med nærstående</b>		
Rentekostnader konsernselskap	376 920	380 400
<b>Sum</b>	<b>376 920</b>	<b>380 400</b>

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



DocuSign Envelope ID: 1E70CA6D-4423-420D-8578-349A326B3BB3

## Noter til regnskapet 2023 Jernbanegaten 17 Eiendom AS

### Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-471 121	-355 751
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	111 740	170 643
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-359 381</b>	<b>-185 107</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-307 606	-195 866	111 740
<b>Sum</b>	<b>-307 606</b>	<b>-195 866</b>	<b>111 740</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 655 726	-4 296 345	359 381
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	4 963 332	4 492 211	-471 121
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

### Note 6 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2022	200 000	3 800 000	-3 025 733	974 267
Årets resultat			-471 121	-471 121
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>200 000</b>	<b>3 800 000</b>	<b>-3 496 855</b>	<b>503 145</b>

Selskapet har per 31.12.2023 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: 1E70CA6D-4423-420D-8578-349A326B3BB3

## Noter til regnskapet 2023 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
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>200 000</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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