



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 818 755 732  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: JERNBANEPLASSEN AS  
Forretningsadresse: Kalvetangveien 86C  
3132 HUSØYSUND

### 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: Petter Tenden  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2024

### 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, 06.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		7 760 432	7 774 368
Annen driftsinntekt		142 813	135 190
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 903 245</b>	<b>7 909 558</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		278 402	249 109
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	312 412	254 802
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	5 335 257	3 048 128
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 926 071</b>	<b>3 552 039</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 977 173</b>	<b>4 357 519</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3		
Rentekostnad til foretak i samme konsern		920 307	47 444
Annen rentekostnad	3	4 942 785	2 828 704
Annen finanskostnad	3		
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 863 092</b>	<b>2 876 148</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 863 092</b>	<b>-2 876 148</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 885 918</b>	<b>1 481 371</b>
Skattekostnad på resultat	4	-854 902	325 902
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-3 031 016</b>	<b>1 155 469</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-3 031 016</b>	<b>1 155 469</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 031 016</b>	<b>1 155 469</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 031 016</b>	<b>1 155 469</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-2 942 955	1 067 407
Avsatt til annen egenkapital			88 062
Overført fra annen egenkapital		-88 062	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 031 016</b>	<b>1 155 469</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	4	454 797	131 892
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>454 797</b>	<b>131 892</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	98 456 126	81 088 403
Maskiner og anlegg	1, 6		
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 6	217 600	249 124
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>98 673 726</b>	<b>81 337 527</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>99 128 523</b>	<b>81 469 419</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7, 8	502 132	2 895
Andre kortsiktige fordringer		115 412	32 777
Konsernfordringer	8	2 418 170	2 142 902
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 035 714</b>	<b>2 178 574</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	157 251	1 008 942
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>157 251</b>	<b>1 008 942</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 192 965</b>	<b>3 187 516</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>102 321 488</b>	<b>84 656 935</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 10	9 000 000	9 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	3 521 757	1 635 584
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 521 757</b>	<b>10 635 584</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5		88 062
Udekket tap	5	2 942 955	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 942 955</b>	<b>88 062</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 578 802</b>	<b>10 723 646</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Øvrig langsiktig gjeld	6, 8	92 510 990	66 088 971
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>92 510 990</b>	<b>66 088 971</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>92 510 990</b>	<b>66 088 971</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	211 553	244 744
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		20 143	20 739
Kortsiktig konserngjeld	8		7 047 444
Annen kortsiktig gjeld	8		531 391
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>231 696</b>	<b>7 844 318</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>92 742 686</b>	<b>73 933 289</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>102 321 488</b>	<b>84 656 935</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 390675

**Enheten**

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

**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: Petter Tenden  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2024

**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, 28.05.2024



Organisasjonsnr: 818 755 732  
JERNBANEPLASSEN AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		7 760 432	7 774 368
Annen driftsinntekt		142 813	135 190
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 903 245</b>	<b>7 909 558</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		278 402	249 109
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	312 412	254 802
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	5 335 257	3 048 128
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 926 071</b>	<b>3 552 039</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 977 173</b>	<b>4 357 519</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3		
Rentekostnad til foretak i samme konsern		920 307	47 444
Annen rentekostnad	3	4 942 785	2 828 704
Annen finanskostnad	3		
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 863 092</b>	<b>2 876 148</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-5 863 092</b>	<b>-2 876 148</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	-3 885 918	1 481 371
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-854 902</b>	<b>325 902</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>-3 031 016</b>	<b>1 155 469</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 031 016</b>	<b>1 155 469</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 031 016</b>	<b>1 155 469</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-2 942 955	1 067 407
Avsatt til annen egenkapital			88 062



Overført fra annen egenkapital	-88 062	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>-3 031 016</b>	<b>1 155 469</b>



Organisasjonsnr: 818 755 732  
JERNBANEPLASSEN AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	4	454 797	131 892
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>454 797</b>	<b>131 892</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	98 456 126	81 088 403
Maskiner og anlegg	1, 6		
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1, 6	217 600	249 124
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>98 673 726</b>	<b>81 337 527</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>99 128 523</b>	<b>81 469 419</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer	7, 8	502 132	2 895
Andre kortsiktige fordringer		115 412	32 777
Konsernfordringer	8	2 418 170	2 142 902
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 035 714</b>	<b>2 178 574</b>

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	157 251	1 008 942
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>157 251</b>	<b>1 008 942</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 192 965</b>	<b>3 187 516</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>102 321 488</b>	<b>84 656 935</b>
----------------------	--	--------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 10	9 000 000	9 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	3 521 757	1 635 584



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 521 757</b>	<b>10 635 584</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5		88 062
Udekket tap	5	2 942 955	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 942 955</b>	<b>88 062</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 578 802</b>	<b>10 723 646</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6		
Øvrig langsiktig gjeld	6, 8	92 510 990	66 088 971
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>92 510 990</b>	<b>66 088 971</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>92 510 990</b>	<b>66 088 971</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	211 553	244 744
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		20 143	20 739
Kortsiktig konserngjeld	8		7 047 444
Annen kortsiktig gjeld	8		531 391
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>231 696</b>	<b>7 844 318</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>92 742 686</b>	<b>73 933 289</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>102 321 488</b>	<b>84 656 935</b>



Organisasjonsnr: 818 755 732  
JERNBANEPLASSEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Jernbaneplassen AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jernbaneplassen AS som består av balanse per 31. desember 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.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Vestfold, 15. mars 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Morten Ness  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Tassebekkveien 354, 3160 Stokke, Postboks 211 Sentrum, 0103 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Ness, Morten Bast	BANKID	2024-03-24 18:13

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



DocuSign Envelope ID: 3A93121F-C9F7-462A-B97C-E6A00F95DE20

# Årsregnskap 2023

## Jernbaneplassen AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 818 755 732



DocuSign Envelope ID: 3A93121F-C9F7-462A-B97C-E6A00F95DE20

## Resultatregnskap Jernbaneplassen AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Leieinntekt		7 760 432	7 774 368
Annen driftsinntekt		142 813	135 190
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>7 903 245</b>	<b>7 909 558</b>
Varekostnad		278 402	249 109
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	312 412	254 802
Annen driftskostnad	2	5 335 257	3 048 128
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 926 071</b>	<b>3 552 039</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 977 173</b>	<b>4 357 519</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		920 307	47 444
Annen rentekostnad	3	4 942 785	2 828 704
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-5 863 092</b>	<b>-2 876 148</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 885 918</b>	<b>1 481 371</b>
Skattekostnad på resultat	4	-854 902	325 902
<b>Årsresultat</b>	<b>5</b>	<b>-3 031 016</b>	<b>1 155 469</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		0	88 062
Overført til udekket tap		2 942 955	-1 067 407
Overført fra annen egenkapital		88 062	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-3 031 016</b>	<b>1 155 469</b>



DocuSign Envelope ID: 3A93121F-C9F7-462A-B97C-E6A00F95DE20

### Balanse Jernbaneplassen AS

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	454 797	131 892
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>454 797</b>	<b>131 892</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	98 456 126	81 088 403
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 6	217 600	249 124
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>98 673 726</b>	<b>81 337 527</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>99 128 523</b>	<b>81 469 419</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7, 8	502 132	2 895
Andre kortsiktige fordringer		115 412	32 777
Konsernfordringer	8	2 418 170	2 142 902
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 035 714</b>	<b>2 178 574</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	157 251	1 008 942
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 192 965</b>	<b>3 187 516</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>102 321 488</b>	<b>84 656 935</b>

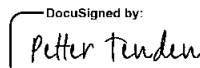


DocuSign Envelope ID: 3A93121F-C9F7-462A-B97C-E6A00F95DE20

## Balanse Jernbaneplassen AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 10	9 000 000	9 000 000
Annen innskutt egenkapital	5	3 521 757	1 635 584
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>12 521 757</b>	<b>10 635 584</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	0	88 062
Udekket tap	5	-2 942 955	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 942 955</b>	<b>88 062</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 578 802</b>	<b>10 723 646</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	6, 8	92 510 990	66 088 971
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>92 510 990</b>	<b>66 088 971</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	211 553	244 744
Skyldig offentlige avgifter		20 143	20 739
Konserngjeld	8	0	7 047 444
Annen kortsiktig gjeld	8	0	531 391
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>231 696</b>	<b>7 844 318</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>92 742 686</b>	<b>73 933 289</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>102 321 488</b>	<b>84 656 935</b>

Tønsberg, 15.03.2024  
Styret i Jernbaneplassen AS

DocuSigned by:  
  
1AB0D902FBC3421...  
Petter Tenden  
styreleder

DocuSigned by:  
  
AC1791D290704C9...  
Hans Petter Bjarøy  
nestleder

DocuSigned by:  
  
27E94C15594E45B...  
Christoffer Jonstang  
daglig leder



DocuSign Envelope ID: 3A93121F-C9F7-462A-B97C-E6A00F95DE20

## Jernbaneplassen AS

818 755 732

### Regnskapsprinsipper

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

#### Driftsinntekter

Selskapet driver med utleie av leiligheter samt noe næringslokaler. Leieinntekter og tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

#### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



DocuSign Envelope ID: 3A93121F-C9F7-462A-B97C-E6A00F95DE20

## Jernbaneplassen AS

818 755 732

### Note 1 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	Leieretter	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	75 218 814	386 750	10 734 385	86 339 949
Tilgang	17 648 612		0	17 648 612
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2023	92 867 426	386 750	10 734 385	103 988 561
Akkumulerte avskrivninger	4 152 586	137 626	712 210	5 002 422
<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>	<b>88 433 952</b>	<b>217 600</b>	<b>10 022 175</b>	<b>98 673 726</b>
Årets avskrivninger	280 888	31 524	0	312 412
Forventet økonomisk levetid	0-50 år*	15 år	Avskrives ikke	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		

\*Tomter avskrives ikke.

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

Selskapets har ikke hatt egne ansatte i 2023. Daglig leder og styret har ikke mottatt ytelser i løpet av 2023.

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

### Note 3 Finansinntekter og finanskostnader

Finansinntekter	2023	2022
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finanskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	920 307	47 444
Annen rentekostnad	4 942 785	2 828 704
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>5 863 092</b>	<b>2 876 148</b>



DocuSign Envelope ID: 3A93121F-C9F7-462A-B97C-E6A00F95DE20

## Jernbaneplassen AS

818 755 732

### Note 4 Skatt

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	65 126 592	65 271 061	144 468
Fordringer	-48 676	-55 236	-6 560
<b>Sum</b>	<b>65 077 916</b>	<b>65 215 825</b>	<b>137 908</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 449 769	-4 119 929	1 329 840
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-61 695 405	-61 695 405	0
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-2 067 258</b>	<b>-599 509</b>	<b>1 467 748</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>-454 797</b>	<b>-131 892</b>	<b>322 905</b>

Årets skattekostnad	2023	2022
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-3 885 918	1 481 371
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	137 908	259 446
Mottatt konsernbidrag	2 418 170	2 096 902
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-3 837 719
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 329 840</b>	<b>0</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-854 902	325 902
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-854 902</b>	<b>325 902</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-531 997	-461 318
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	531 997	461 318
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	9 000 000	1 635 584	88 062	0	10 723 646
Årets resultat	0	0	-88 062	-2 942 955	-3 031 017
Mottatt konsernbidrag	0	1 886 173		0	1 886 173
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>9 000 000</b>	<b>3 521 757</b>	<b>0</b>	<b>-2 942 955</b>	<b>9 578 802</b>

Side 7



DocuSign Envelope ID: 3A93121F-C9F7-462A-B97C-E6A00F95DE20

## Jernbaneplassen AS

818 755 732

### Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	85 600 000	66 000 000
<b>Sum</b>	<b>85 600 000</b>	<b>66 000 000</b>

### Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld

Tomter, bygninger	98 456 126	81 088 403
<b>Sum</b>	<b>98 456 126</b>	<b>81 088 403</b>

Morselskapet Bjarøy Eiendom AS har lån til kredittinstitusjon og deretter lånt videre ned til sine datterselskap. Øvrig langsiktig gjeld omtalt i denne note er i sin helhet til Bjarøy Eiendom AS. Eiendommen i Jernbaneplassen AS er satt som pant for Bjarøy Eiendom AS sitt eksterne lån.

### Note 7 Kundefordringer

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende	555 646	58 131
Avsetning til tap	53 514	55 236
<b>Balansført verdi av kundefordringer 31.12</b>	<b>502 132</b>	<b>2 895</b>
Realiserte tap	59 418	0
<b>Sum resultatførte tap på krav</b>	<b>59 418</b>	<b>0</b>

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

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern (kortsiktig)	0	0	2 418 170	2 142 902
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 418 170</b>	<b>2 142 902</b>

	Leverandørgjeld		Øvrig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern (Kortsiktig)	0	0	0	7 578 835
Foretak i samme konsern (langsiktig)			92 510 990	66 088 971
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>92 510 990</b>	<b>73 667 806</b>

Side 8



DocuSign Envelope ID: 3A93121F-C9F7-462A-B97C-E6A00F95DE20

## Jernbaneplassen AS

818 755 732

### Note 9 Bundne midler

	2023	2022
Herav bundne bankinnskudd	0	0

### Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 9 000 000 består av 1 000 aksjer à kr. 9 000.

Alle aksjer er eid av morselskapet Bjarøy Eiendom AS, som inngår i Bjarøy Gruppen konsernet med forretningsadresse Grev Wedels gate 1, 3111 Tønsberg. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Jernbaneplassen AS fås utlevert.