



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 600 446
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GNEISVEIEN INVEST AS
Forretningsadresse: c/o Colliers Property Management AS
Wergelandsveien 7
0167 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Fredrik Kolsrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 25.07.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	5	116 088	
Sum kostnader		116 088	0
Driftsresultat		-116 088	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		1 198 348	
Annen renteinntekt		177 956	
Sum finansinntekter		1 376 304	
Annen rentekostnad		1 527 524	
Sum finanskostnader		1 527 524	
Netto finans		-151 220	
Ordinært resultat før skattekostnad		-267 308	0
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-355 807	
Ordinært resultat etter skattekostnad		88 499	0
Årsresultat		88 499	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		88 499	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		88 499	
Sum overføringer og disponeringer		88 499	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		355 807	
Sum immaterielle eiendeler		355 807	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1	107 673 463	
Lån til foretak i samme konsern		19 893 103	
Sum finansielle anleggsmidler		127 566 566	
Sum anleggsmidler		127 922 373	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		250 685	
Konsernfordringer		2 093 036	
Sum fordringer		2 343 721	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 245 881	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 245 881	
Sum omløpsmidler		6 589 602	0
SUM EIENDELER		134 511 975	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	560 000	
Overkurs	4	55 440 000	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen innskutt egenkapital	4	-1 380 000	
Sum innskutt egenkapital		54 620 000	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		88 499	
Sum opptjent egenkapital		88 499	
Sum egenkapital		54 708 499	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	6	79 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		79 000 000	
Sum langsiktig gjeld		79 000 000	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		593 085	
Annen kortsiktig gjeld		210 391	
Sum kortsiktig gjeld		803 476	
Sum gjeld		79 803 476	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		134 511 975	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 526452

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 600 446
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GNEISVEIEN INVEST AS
Forretningsadresse: c/o Colliers Property Management AS
Wergelandsveien 7
0167 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Fredrik Kolsrud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2021

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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 24.07.2021

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: 924 600 446
GNEISVEIEN INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad	5	116 088	
Sum kostnader		116 088	0
Driftsresultat		-116 088	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		1 198 348	
Annen renteinntekt		177 956	
Sum finansinntekter		1 376 304	
Annen rentekostnad		1 527 524	
Sum finanskostnader		1 527 524	
Netto finans		-151 220	
Ordinært resultat før skattekostnad		-267 308	0
Skattekostnad på ordinært resultat	2	-355 807	
Ordinært resultat etter skattekostnad		88 499	0
Årsresultat		88 499	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		88 499	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		88 499	
Sum overføringer og disponeringer		88 499	



Organisasjonsnr: 924 600 446
GNEISVEIEN INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel		355 807	
Sum immaterielle eiendeler		355 807	

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 1	107 673 463		
Lån til foretak i samme konsern	19 893 103		
Sum finansielle anleggsmidler	127 566 566		

Sum anleggsmidler		127 922 373	0
--------------------------	--	--------------------	----------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer	250 685		
Konsernfordringer	2 093 036		
Sum fordringer	2 343 721		

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	4 245 881		
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	4 245 881		

Sum omløpsmidler		6 589 602	0
-------------------------	--	------------------	----------

SUM EIENDELER		134 511 975	0
----------------------	--	--------------------	----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	3	560 000	
Overkurs	4	55 440 000	
Annen innskutt egenkapital	4	-1 380 000	
Sum innskutt egenkapital		54 620 000	

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		88 499	
Sum opptjent egenkapital		88 499	



Sum egenkapital	54 708 499	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	6 79 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld	79 000 000	
Sum langsiktig gjeld	79 000 000	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	593 085	
Annen kortsiktig gjeld	210 391	
Sum kortsiktig gjeld	803 476	
Sum gjeld	79 803 476	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	134 511 975	0



Organisasjonsnr: 924 600 446
GNEISVEIEN INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	560000.00	1.00	560000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Trollborg Invest AS	269920.00	48.20%	Ordinære aksjer
Presterød Invest AS	112000.00	20.00%	Ordinære aksjer
Høie Investering AS	56000.00	10.00%	Ordinære aksjer
Duvholt Holding AS	56000.00	10.00%	Ordinære aksjer
Colliers International Corporate AS	56000.00	10.00%	Ordinære aksjer
Øvrige aksjonærer	10080.00	1.80%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	560000.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Note

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Gneisveien 4 AS	100.00%	100.00%	6139613.00	662147.00
Berger Terminalbygg AS	100.00%	100.00%	7595639.00	



**Årsregnskap 2020
for
Gneisveien Invest AS**

Organisasjonsnr. 924600446

Utarbeidet av:
Colliers Råd & Bokføring AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Bernt Ankersgt 17



1534 MOSS



Gneisveien Invest AS

Resultatregnskap

	Note	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		
Driftsinntekter		
Sum driftsinntekter		0
Driftskostnader		
Annen driftskostnad	5	116 088
Sum driftskostnader		116 088
DRIFTSRESULTAT		(116 088)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Finansinntekter		
Inntekt på investering i datterselskap		1 198 348
Annen renteinntekt		177 956
Sum finansinntekter		1 376 304
Finanskostnader		
Annen rentekostnad		1 527 524
Sum finanskostnader		1 527 524
NETTO FINANSPOSTER		(151 220)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(267 308)
Skattekostnad på ordinært resultat	2	(355 807)
ORDINÆRT RESULTAT		88 499
ÅRSRESULTAT		88 499
OVERF. OG DISPONERINGER		
Overføringer annen egenkapital		88 499
SUM OVERF. OG DISP.		88 499

Årsregnskap for Gneisveien Invest AS

Organisasjonsnr. 924600446



Gneisveien Invest AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Immaterielle eiendeler		
Utsatt skattefordel		355 807
Sum immaterielle eiendeler		355 807
Finansielle anleggsmidler		
Investeringer i datterselskap	1	107 673 463
Lån til foretak i samme konsern		19 893 103
Sum finansielle anleggsmidler		127 566 566
SUM ANLEGGSMIDLER		127 922 373
OMLØPSMIDLER		
Fordringer		
Fordringer på konsernselskap		2 093 036
Andre kortsiktige fordringer		250 685
Sum fordringer		2 343 721
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 245 881
SUM OMLØPSMIDLER		6 589 602
SUM EIENDELER		134 511 975



Gneisveien Invest AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital		
Selskapskapital	3	560 000
Overkurs	4	55 440 000
Annen innskutt egenkapital	4	(1 380 000)
Sum innskutt egenkapital		54 620 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		88 499
Sum opptjent egenkapital		88 499
SUM EGENKAPITAL		54 708 499
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	6	79 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		79 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		79 000 000
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		593 085
Annen kortsiktig gjeld		210 391
SUM KORTSIKTIG GJELD		803 476
SUM GJELD		79 803 476
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		134 511 975

Oslo / 2021

Arild Inge Aubert
Styrets leder



Gneisveien Invest AS

Noter 2020

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Investering i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



Gneisveien Invest AS

Noter 2020

Note 1 - Investeringer i datterselskap

Selskapet kommer inn under reglene om små selskaper, definert i regnskapslovens §1-6, og har med hjemmel i regnskapslovens §3-2, 3. ledd unnlatt å utarbeide konsernregnskap.

Datterselskapene, de tilknyttede selskapene og de felles kontrollerte virksomhetene er ikke bokført i regnskapet etter egenkapitalmetoden, men etter kostmetoden.

Selskapet har følgende datterselskaper (tall i 1.000 kr):

Datterselskap:	Eierandel %	Stemmerett %	Årsresultat	Balanseført EK 31.12.
Gneisveien 4 AS	100	100	572 262	6 137 814
Berger Terminalbygg I AS	100	100	-39 787	7 317 775
Totalt			532 475	13 455 589

Konsernfordringer og -gjeld:

Gruppe i balansen:	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Langsiktige fordringer	19 893 103	0
Kortsiktige fordringer	2 093 036	0



Gneisveien Invest AS

Noter 2020

Note 2 - Skattekostnad på ordinært resultat

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2020	2019
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-355 807	0
Sum skattekostnad	-355 807	0

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2020	2019
Resultat før skattekostnader	-267 308	0
Permanente og andre forskjeller	-2 548 348	0
Mottatt konsernbidrag	1 198 348	0
Begrensning av rentefradrag mellom nærstående	0	0
Ytet konsernbidrag	-0	0
Årets skattegrunnlag	-1 617 308	0

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2020	2019
-Fremførbart skattemessig underskudd	1 617 308	0
Sum negative skatteøkende forskjeller	1 617 308	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-1 617 308	0
Balanseført utsatt skattefordel	355 807	0

Forklaring til hvorfor årets skattekost ikke utgjør 22 % av res. før skatt	2020	2019
Resultat før skatt	-267 308	0
22 % av resultat før skatt	-58 808	0
Permanente forskjeller 22 %	-560 636	0
Skatt av mottatt konsernbidrag	263 637	0
Beregnet skattekostnad	-355 807	0

Note 3 - Selskapskapital

Selskapet har 560 000 aksjer hver pålydende kr 1, samlet aksjekapital utgjør kr 560 000. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapets 5 største aksjeeiere som eier mer enn 5 % av aksjekapitalen er:

Aksjonærens navn	Antall aksjer
Colliers International Corporate AS	10%
Duvolt Holding AS	10%
Høie Investering AS	10%
Presteroed Invest AS	20%
Trollborg Invest AS	48%



Gneisveien Invest AS

Noter 2020

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1/1/2020	0	0	0	0	0
Årets resultat				88 499	88 499
Andre EK transaksjoner	560 000	55 440 000	-1 380 000		54 620 000
Pr 31/12/2020	560 000	55 440 000	-1 380 000	88 499	54 708 499

Fortsatt drift

I løpet av 2020 har COVID-19 spredt seg til store deler av verden, og har blitt erklært en pandemi. Myndighetene i Norge har iverksatt omfattende tiltak. I 2020 har de forretningsmessige implikasjonene av utbruddet vært begrenset ift selskapets driftsinntekter og resultat. Det foreligger fortsatt usikkerhet med hensyn til hvor lenge det vil vare og de langsiktige konsekvensene for selskapets fremtidige driftsinntekter og eiendommens verdi. Det vurderes til at det ikke er grunnlag for nedskrivning av eiendommens verdi pr 31.12.2020. Per dato for styregodkjennelse av årsregnskapet er det normal drift i selskapet.

Note 5 - Annen driftskostnad

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp:

	I år
Revisjon	4 750
Totalt	4 750

Det er ikke gitt lønn til daglig leder i selskapet i 2020.

Note 6 - Øvrig langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld

	2020
Langsiktig konsern gjeld	0
Pantegjeld	79 000 000
Sum	79 000 000

Bokført verdi av pantsatte verdier

	2020
Leie- og driftsinntekter i datterselskap	20 000 000
Bygninger og annen fast eiendom	150 000 000
Sum	170 000 000

Pantsatte eiendeler er solidarisk pantsatt sammen med eiendeler (all fast eiendom) i søsterselskap som realkausjon for gjeld i morselskapet.

Noter for Gneisveien Invest AS

Organisasjonsnr. 924600446



Til generalforsamlingen i Gneisveien Invest AS

Uavhengig revisors beretning Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Gneisveien Invest AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 88.499. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk 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.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397 05 05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets innlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til www.revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000

«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov, og god bokføringsikk i Norge.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

...

—

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397 05 05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og det innlegget mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

30.06.2021 15.34.10

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



**Årsregnskap 2020
for
Gneisveien Invest AS**

Organisasjonsnr. 924600446

Utarbeidet av:
Colliers Råd & Bokføring AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Bernt Ankersgt 17
1534 MOSS



Gneisveien Invest AS

Resultatregnskap

	Note	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		
Driftsinntekter		
Sum driftsinntekter		0
Driftskostnader		
Annen driftskostnad	5	116 088
Sum driftskostnader		116 088
DRIFTSRESULTAT		(116 088)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Finansinntekter		
Inntekt på investering i datterselskap		1 198 348
Annen renteinntekt		177 956
Sum finansinntekter		1 376 304
Finanskostnader		
Annen rentekostnad		1 527 524
Sum finanskostnader		1 527 524
NETTO FINANSPOSTER		(151 220)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(267 308)
Skattekostnad på ordinært resultat	2	(355 807)
ORDINÆRT RESULTAT		88 499
ÅRSRESULTAT		88 499
OVERF. OG DISPONERINGER		
Overføringer annen egenkapital		88 499
SUM OVERF. OG DISP.		88 499

Årsregnskap for Gneisveien Invest AS

Organisasjonsnr. 924600446



Gneisveien Invest AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
Immaterielle eiendeler		
Utsatt skattefordel		355 807
Sum immaterielle eiendeler		355 807
Finansielle anleggsmidler		
Investeringer i datterselskap	1	107 673 463
Lån til foretak i samme konsern		19 893 103
Sum finansielle anleggsmidler		127 566 566
SUM ANLEGGSMIDLER		127 922 373
OMLØPSMIDLER		
Fordringer		
Fordringer på konsernselskap		2 093 036
Andre kortsiktige fordringer		250 685
Sum fordringer		2 343 721
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 245 881
SUM OMLØPSMIDLER		6 589 602
SUM EIENDELER		134 511 975

Årsregnskap for Gneisveien Invest AS

Organisasjonsnr. 924600446



Gneisveien Invest AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital		
Selskapskapital	3	560 000
Overkurs	4	55 440 000
Annen innskutt egenkapital	4	(1 380 000)
Sum innskutt egenkapital		54 620 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		88 499
Sum opptjent egenkapital		88 499
SUM EGENKAPITAL		54 708 499
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	6	79 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		79 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		79 000 000
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld		593 085
Annen kortsiktig gjeld		210 391
SUM KORTSIKTIG GJELD		803 476
SUM GJELD		79 803 476
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		134 511 975

Oslo / 2021

Arild Inge Aubert
Styrets leder



Gneisveien Invest AS

Noter 2020

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Investering i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Noter for Gneisveien Invest AS

Organisasjonsnr. 924600446



Gneisveien Invest AS

Noter 2020

Note 1 - Investeringer i datterselskap

Selskapet kommer inn under reglene om små selskaper, definert i regnskapslovens §1-6, og har med hjemmel i regnskapslovens §3-2, 3. ledd unnlatt å utarbeide konsernregnskap.

Datterselskapene, de tilknyttede selskapene og de felles kontrollerte virksomhetene er ikke bokført i regnskapet etter egenkapitalmetoden, men etter kostmetoden.

Selskapet har følgende datterselskaper (tall i 1.000 kr):

Datterselskap:	Eierandel %	Stemmerett %	Årsresultat	Balanseført EK 31.12.
Gneisveien 4 AS	100	100	572 262	6 137 814
Berger Terminalbygg I AS	100	100	-39 787	7 317 775
Totalt			532 475	13 455 589

Konsernfordringer og -gjeld:

Gruppe i balansen:	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Langsiktige fordringer	19 893 103	0
Kortsiktige fordringer	2 093 036	0

Noter for Gneisveien Invest AS

Organisasjonsnr. 924600446



Gneisveien Invest AS

Noter 2020

Note 2 - Skattekostnad på ordinært resultat

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2020	2019
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-355 807	0
Sum skattekostnad	-355 807	0

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2020	2019
Resultat før skattekostnader	-267 308	0
Permanente og andre forskjeller	-2 548 348	0
Mottatt konsernbidrag	1 198 348	0
Begrensning av rentefradrag mellom nærstående	0	0
Ytet konsernbidrag	-0	0
Årets skattegrunnlag	-1 617 308	0

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2020	2019
-Fremførbart skattemessig underskudd	1 617 308	0
Sum negative skatteøkende forskjeller	1 617 308	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-1 617 308	0
Balanseført utsatt skattefordel	355 807	0

Forklaring til hvorfor årets skattekost ikke utgjør 22 % av res. før skatt	2020	2019
Resultat før skatt	-267 308	0
22 % av resultat før skatt	-58 808	0
Permanente forskjeller 22 %	-560 636	0
Skatt av mottatt konsernbidrag	263 637	0
Beregnet skattekostnad	-355 807	0

Note 3 - Selskapskapital

Selskapet har 560 000 aksjer hver pålydende kr 1, samlet aksjekapital utgjør kr 560 000. Selskapet har kun en aksjeklasse.

Selskapets 5 største aksjeeiere som eier mer enn 5 % av aksjekapitalen er:

Aksjonærens navn	Antall aksjer
Colliers International Corporate AS	10%
Duvolt Holding AS	10%
Høie Investering AS	10%
Presterød Invest AS	20%
Trollborg Invest AS	48%

Noter for Gneisveien Invest AS

Organisasjonsnr. 924600446



Gneisveien Invest AS

Noter 2020**Note 4 - Egenkapital**

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1/1/2020	0	0	0	0	0
Årets resultat				88 499	88 499
Andre EK transaksjoner	560 000	55 440 000	-1 380 000		54 620 000
Pr 31/12/2020	560 000	55 440 000	-1 380 000	88 499	54 708 499

Fortsatt drift

I løpet av 2020 har COVID-19 spredt seg til store deler av verden, og har blitt erklært en pandemi. Myndighetene i Norge har iverksatt omfattende tiltak. I 2020 har de forretningsmessige implikasjonene av utbruddet vært begrenset ift selskapets driftsinntekter og resultat. Det foreligger fortsatt usikkerhet med hensyn til hvor lenge det vil vare og de langsiktige konsekvensene for selskapets fremtidige driftsinntekter og eiendommens verdi. Det vurderes til at det ikke er grunnlag for nedskrivning av eiendommens verdi pr 31.12.2020. Per dato for styregodkjennelse av årsregnskapet er det normal drift i selskapet.

Note 5 - Annen driftskostnad

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp:

	I år
Revisjon	4 750
Totalt	4 750

Det er ikke gitt lønn til daglig leder i selskapet i 2020.

Note 6 - Øvrig langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld	2020
Langsiktig konsern gjeld	0
Pantegjeld	79 000 000
Sum	79 000 000

Bokført verdi av pantsatte verdier

	2020
Leie- og driftsinntekter i datterselskap	20 000 000
Bygninger og annen fast eiendom	150 000 000
Sum	170 000 000

Pantsatte eiendeler er solidarisk pantsatt sammen med eiendeler (all fast eiendom) i søsterselskap som realkausjon for gjeld i morselskapet.

Noter for Gneisveien Invest AS

Organisasjonsnr. 924600446

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 8 pages before this page
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

Arild Inge Aubert

7904adea-bc05-465e-af68-0515a1246df6 - 2021-06-28 11:38:00 UTC +03:00
BankID - 63c1496a-45a5-4e34-82ca-fa7fd2ade53a - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/af0fa679-0326-4bb5-a3f4-c892e6ecd95f>

VISMA Sign
www.vismasign.com