



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 824 602
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GRØNLANDSKVARTALENE AS
Forretningsadresse: Lade alle 40
7041 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 02.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		20 068 404	18 892 397
Annen driftsinntekt		15 222	843 299
Sum inntekter		20 083 626	19 735 696
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	7 509 171	7 440 975
Annen driftskostnad	2	2 460 133	4 103 102
Sum kostnader		9 969 303	11 544 077
Driftsresultat		10 114 323	8 191 619
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	712 690	42 754
Annen renteinntekt		261	12 809
Sum finansinntekter		712 951	55 563
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	4 649 608	2 340 577
Annen rentekostnad			2 420 733
Sum finanskostnader		4 649 608	4 761 310
Netto finans		-3 936 657	-4 705 748
Ordinært resultat før skattekostnad		6 177 666	3 485 872
Skattekostnad på resultat	3	1 470 335	766 892
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 707 331	2 718 980
Årsresultat		4 707 331	2 718 980
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 707 331	2 718 980
Totalresultat		4 707 331	2 718 980
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	1 456 470	2 718 980



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Avsatt til annen egenkapital		3 250 862	
Sum overføringer og disponeringer	4	4 707 331	2 718 980



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	1		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	330 844 833	337 986 704
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	174 650	291 083
Sum varige driftsmidler		331 019 483	338 277 787
Sum anleggsmidler		331 019 483	338 277 787
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	118 306	11 006
Andre kortsiktige fordringer		190 702	301 323
Konsernfordringer	2	25 420 217	7 194 717
Sum fordringer		25 729 224	7 507 046
Sum omløpsmidler		25 729 224	7 507 046
SUM EIENDELER		356 748 707	345 784 833
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	2 000 000	2 000 000
Overkurs	4	171 000 000	171 000 000
Sum innskutt egenkapital		173 000 000	173 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 250 862	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Udekket tap			1 456 470
Sum opptjent egenkapital	4	3 250 862	-1 456 470
Sum egenkapital		176 250 862	171 543 530
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	34 413 713	32 943 378
Sum avsetninger for forpliktelser		34 413 713	32 943 378
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	145 577 593	140 927 985
Øvrig langsiktig gjeld		100 632	100 632
Sum annen langsiktig gjeld		145 678 225	141 028 617
Sum langsiktig gjeld		180 091 938	173 971 995
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		273 398	81 976
Skyldig offentlige avgifter		106 995	187 332
Annen kortsiktig gjeld		25 514	
Sum kortsiktig gjeld		405 907	269 308
Sum gjeld		180 497 845	174 241 302
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		356 748 707	345 784 833



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 364099

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 824 602
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GRØNLANDSKVARTALENE AS
Forretningsadresse: Lade alle 40
7041 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.04.2023



Organisasjonsnr: 921 824 602
GRØNLANDSKVARTALENE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		20 068 404	18 892 397
Annen driftsinntekt		15 222	843 299
Sum inntekter		20 083 626	19 735 696
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	7 509 171	7 440 975
Annen driftskostnad	2	2 460 133	4 103 102
Sum kostnader		9 969 303	11 544 077
Driftsresultat		10 114 323	8 191 619
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	712 690	42 754
Annen renteinntekt		261	12 809
Sum finansinntekter		712 951	55 563
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	4 649 608	2 340 577
Annen rentekostnad			2 420 733
Sum finanskostnader		4 649 608	4 761 310
Netto finans		-3 936 657	-4 705 748
Ordinært resultat før skattekostnad			
skattekostnad		6 177 666	3 485 872
Skattekostnad på resultat	3	1 470 335	766 892
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 707 331	2 718 980
Årsresultat		4 707 331	2 718 980
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 707 331	2 718 980
Totalresultat		4 707 331	2 718 980
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	1 456 470	2 718 980
Avsatt til annen egenkapital		3 250 862	
Sum overføringer og disponeringer	4	4 707 331	2 718 980





Organisasjonsnr: 921 824 602
GRØNLANDSKVARTALENE AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	1		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	1	330 844 833	337 986 704
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	1	174 650	291 083
Sum varige driftsmidler		331 019 483	338 277 787
Sum anleggsmidler		331 019 483	338 277 787
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	118 306	11 006
Andre kortsiktige fordringer		190 702	301 323
Konsernfordringer	2	25 420 217	7 194 717
Sum fordringer		25 729 224	7 507 046
Sum omløpsmidler		25 729 224	7 507 046
SUM EIENDELER		356 748 707	345 784 833
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	2 000 000	2 000 000
Overkurs	4	171 000 000	171 000 000
Sum innskutt egenkapital		173 000 000	173 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 250 862	
Udekket tap			1 456 470
Sum opptjent egenkapital	4	3 250 862	-1 456 470
Sum egenkapital		176 250 862	171 543 530
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	34 413 713	32 943 378
Sum avsetninger for forpliktelser		34 413 713	32 943 378



Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	145 577 593	140 927 985
Øvrig langsiktig gjeld		100 632	100 632
Sum annen langsiktig gjeld		145 678 225	141 028 617
Sum langsiktig gjeld		180 091 938	173 971 995
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		273 398	81 976
Skyldig offentlige avgifter		106 995	187 332
Annen kortsiktig gjeld		25 514	
Sum kortsiktig gjeld		405 907	269 308
Sum gjeld		180 497 845	174 241 302
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		356 748 707	345 784 833



Organisasjonsnr: 921 824 602
GRØNLANDSKVARTALENE 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.



 BankID Signing
Ketil Jøssund
2023-03-17

 BankID Signing
Trond Fredrik Mellingsæter
2023-03-17

 BankID Signing
Jørn Egil Andreassen
2023-03-17

Årsregnskap

2022

Grønlandskvartalene AS



Resultatregnskap			
Grønlandskvartalene AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Husleieinntekter		20 068 404	18 892 397
Annen driftsinntekt		15 222	843 299
Sum driftsinntekter		20 083 626	19 735 696
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	7 509 171	7 440 975
Annen driftskostnad	2	2 460 133	4 103 102
Sum driftskostnader		9 969 303	11 544 077
Driftsresultat		10 114 323	8 191 619
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	712 690	42 754
Annen renteinntekt		261	12 809
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	4 649 608	2 340 577
Annen rentekostnad		0	2 420 733
Resultat av finansposter		-3 936 657	-4 705 748
Resultat før skattekostnad		6 177 666	3 485 872
Skattekostnad på resultat	3	1 470 335	766 892
Årsresultat		<u>4 707 331</u>	<u>2 718 980</u>
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		1 456 470	2 718 980
Avsatt til annen egenkapital		3 250 862	0
Sum overføringer	4	4 707 331	2 718 980



Balanse			
Grønlandskvartalene AS			
Eiendeler	Note	31.12.2022	31.12.2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	330 844 833	337 986 704
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	174 650	291 083
Sum varige driftsmidler		331 019 483	338 277 787
Sum anleggsmidler		331 019 483	338 277 787
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5	118 306	11 006
Andre kortsiktige fordringer		190 702	301 323
Konsernfordringer	2	25 420 217	7 194 717
Sum fordringer		25 729 224	7 507 046
Sum omløpsmidler		25 729 224	7 507 046
Sum eiendeler		<u>356 748 707</u>	<u>345 784 833</u>
Grønlandskvartalene AS		Side 2	



Balanse			
Grønlandskvartalene AS			
Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2022	31.12.2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	2 000 000	2 000 000
Overkurs	4	171 000 000	171 000 000
Sum innskutt egenkapital		173 000 000	173 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 250 862	0
Udekket tap		0	-1 456 470
Sum opptjent egenkapital	4	3 250 862	-1 456 470
Sum egenkapital		176 250 862	171 543 530
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	34 413 713	32 943 378
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	145 577 593	140 927 985
Øvrig langsiktig gjeld		100 632	100 632
Sum annen langsiktig gjeld		145 678 225	141 028 617
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		273 398	81 976
Skyldig offentlige avgifter		106 995	187 332
Annen kortsiktig gjeld		25 514	0
Sum kortsiktig gjeld		405 907	269 308
Sum gjeld		180 497 845	174 241 302
Sum egenkapital og gjeld		<u>356 748 707</u>	<u>345 784 833</u>
Trondheim , 17.03.2023 Styret i Grønlandskvartalene AS			
Trond Fredrik Mellingsæter styreleder	Jørn Egil Andreassen styremedlem	Ketil Jøssund styremedlem	
Grønlandskvartalene AS			Side 3



Noter 2022 Grønlandskvartalene AS

Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for forventede tap.

Skattekostnad og utsatt skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat og består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt.

Utsatt skatt i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier. I stedet for å vise årets skattemessige disposisjoner brutto i regnskapet, bokføres skatteeffekten som en del av årets skattekostnad. Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen. I den grad utsatt skattefordel overstiger utsatt skatt, medtas utsatt skattefordel i balansen ihht. god regnskapsskikk.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Konsernregnskap

Grønlandskvartalene AS inngår i konsernet til Reitan Eiendom AS. Odd Reitan Private Holding AS er det ultimate morselskap med forretningsadresse Lade Gaard, 7041 Trondheim.

Videre drift

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

Konsernkontoordning

Selskapet har konsernkonto hvor Reitan Eiendom AS er eier av toppkontoen. Reitan Eiendom AS er morselskapet til Christiania Areal AS som igjen er mor til Grønlandskvartalene AS.

Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende.

Note 1 Spesifikasjon av anleggsmidler

Selskapet benytter lineære avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler.

	Tomter	Bygning	Tekniske installasjoner	Inventar	Anlegg under utførelse	Sum
Kostpris ved begynnelsen av året	96 350 594	222 030 222	102 172 951	582 166	254 132	421 390 068
Reklassifisering	-	254 132	-	-	-254 132	-
Ordinære tilganger til kostpris	-	-	117 229	-	133 638	250 867
Kostpris ved årets slutt	96 350 594	222 284 356	102 290 180	582 166	133 638	421 640 934
Akk. avskrivninger ved begynnelsen av året	-	16 391 487	66 429 710	291 083	-	83 112 280
Avskrivninger i løpet av året	-	2 279 694	5 113 044	116 433	-	7 509 171
Reklassifisering	-	-	-	-	-	-
Akk. avskrivninger ved slutten av året	-	18 671 181	71 542 754	407 516	-	90 621 451
Balansført verdi 31.12.2022	96 350 594	203 613 175	30 747 427	174 650	133 638	331 019 483
Balansført verdi 31.12.2021	96 350 594	205 638 736	35 743 243	291 083	254 132	338 277 787
Økonomisk levetid		100 år	20 år	5 år		
Avskrivningssats		1 %	5 %	20 %		

Eiendommene i selskapet er stilt som sikkerhet for eksternt banklån i morselskapet, Christiania Areal AS.

Note 2 Transaksjoner og mellomværende med nærstående

Selskapet kjøper forretningsførselstjenester fra Reitan Eiendom AS.

Honoraret er fastsatt ut fra markedsmessige vilkår. Det er for 2022 fakturert kr 62 400 eks mva i honorar.

	31.12.2022	31.12.2021
Langsiktig gjeld til Christiania Areal AS	145 557 593	140 927 985
Langsiktige gjeld konsernselskaper	145 557 593	140 927 985

Det beregnes markedsrente på lånet.

	31.12.2022	31.12.2021
Kortsiktig fordring på Reitan Eiendom AS	25 420 217	7 194 717
Kortsiktig fordring på konsernselskap	25 420 217	7 194 717

Kortsiktig fordring per 31.12.2022 består av saldo på konsernkonto i Handelsbanken. Saldo blir til enhver tid belastet/godskrevet markedsrente.



Note 3 Skatt

Årets skattekostnad:		2022	2021	
Betalbar skatt		-	-	
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel		1 414 711	766 892	
Korreksjon skatt tidligere år		55 624	-	
Skattekostnad ordinært resultat		1 470 335	766 892	
Betalbar skatt i årets skattekostnad:		2022	2021	
Ordinært resultat før skatt		6 177 666	3 485 872	
Endring i midlertidig forskjell		1 194 806	1 250 579	
Endring underskudd til fremføring		-7 372 472	-4 736 451	
Grunnlag betalbar skatt		-	-	
Betalbar skatt i balansen		2022	2021	
Betalbar skatt på årets resultat		-	-	
Sum betalbar skatt i balansen		-	-	
Spesifikasjon av midlertidige forskjeller		2022	2021	Endring
Driftsmidler	190 207 908	191 674 648	1 466 739	
Gevinst/tapskonto	-	-	-	
Underskudd til fremføring	-9 152 025	-16 524 497	-7 372 472	
Avskåret rentefradrag til fremføring	-	-	-	
Forskjell som oppstår ifm fusjon	-24 589 364	-24 842 201	-252 837	
Kundefordringer	-40 550	-312 483	-271 933	
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	156 425 970	149 995 467	-6 430 503	
Utsatt skatt, 22%	34 413 713	32 999 003	-1 414 711	

Det ble i slutten av 2022 sendt inn ny skattemelding for 2021 med korrigeret midlertidig forskjell på anleggsmidler. Dette medførte avvik mellom bokført utsatt skatt i årsregnskapet og utsatt skatt ihht skatteskjema. Tallene som er oppgitt som midlertidige forskjeller for 2021 representerer tallene fra korrigeret skattemelding. Skattekostnaden i 2022 består av endring i utsatt skatt og korreksjon av skatt fra 2021.

Note 4 Egenkapital

	Akse- kapital	Overkurs	Udekket tap	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	2 000 000	171 000 000	-1 456 470	-	171 543 530
Årets resultat			1 456 470	3 250 862	4 707 332
Egenkapital 31.12.2022	2 000 000	171 000 000	-	3 250 862	176 250 862

Note 5 Fordringer

Vurdering av kundefordringer		2022	2021
Vurdert til pålydende		156 856	323 489
Avsatt til dekning av usikre fordringer		-40 550	-312 483
Bokført verdi pr 31.12.		118 306	11 006

Øvrige fordringer er vurdert til pålydende.

Note 6 Aksjer, aksjeeiere

Selskapets aksjonærer	A-aksjer		B-aksjer		Antall
	Pålydende	Antall	Pålydende	Antall	
Christiania Areal AS (100%)	2	980 000	2	20 000	

Selskapets eier har i 2022 endret selskapsnavn fra Grønlandskvartalene Eiendomsinvest AS til Christiania Areal AS.

Note 7 Ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Note 8 Hendelser etter balansedagen

Det har etter balansedagen ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning for det avlagte regnskapet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirseneteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Grønlandskvartalene AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grønlandskvartalene AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 skyldes misligheter eller feil og 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 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



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 20. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor

Penneo document key: BXUQ0-IEYCO-CJZ84-C7LIX-XX5VZ-HOEEV



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."

Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 89.11.xxx.xxx

2023-03-20 16:51:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BXUQ0-IEYCO-CJZ84-C7LIX-XX5V2-HOEEV

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Resultatregnskap			
Grønlandskvartalene AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Husleieinntekter		20 068 404	18 892 397
Annen driftsinntekt		15 222	843 299
Sum driftsinntekter		20 083 626	19 735 696
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	7 509 171	7 440 975
Annen driftskostnad	2	2 460 133	4 103 102
Sum driftskostnader		9 969 303	11 544 077
Driftsresultat		10 114 323	8 191 619
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	712 690	42 754
Annen renteinntekt		261	12 809
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	4 649 608	2 340 577
Annen rentekostnad		0	2 420 733
Resultat av finansposter		-3 936 657	-4 705 748
Resultat før skattekostnad		6 177 666	3 485 872
Skattekostnad på resultat	3	1 470 335	766 892
Årsresultat		<u>4 707 331</u>	<u>2 718 980</u>
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		1 456 470	2 718 980
Avsatt til annen egenkapital		3 250 862	0
Sum overføringer	4	4 707 331	2 718 980



Balanse			
Grønlandskvartalene AS			
Eiendeler	Note	31.12.2022	31.12.2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	330 844 833	337 986 704
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	174 650	291 083
Sum varige driftsmidler		331 019 483	338 277 787
Sum anleggsmidler		331 019 483	338 277 787
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5	118 306	11 006
Andre kortsiktige fordringer		190 702	301 323
Konsernfordringer	2	25 420 217	7 194 717
Sum fordringer		25 729 224	7 507 046
Sum omløpsmidler		25 729 224	7 507 046
Sum eiendeler		<u>356 748 707</u>	<u>345 784 833</u>
Grønlandskvartalene AS		Side 2	



Balanse			
Grønlandskvartalene AS			
Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2022	31.12.2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	2 000 000	2 000 000
Overkurs	4	171 000 000	171 000 000
Sum innskutt egenkapital		173 000 000	173 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 250 862	0
Udekket tap		0	-1 456 470
Sum opptjent egenkapital	4	3 250 862	-1 456 470
Sum egenkapital		176 250 862	171 543 530
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	34 413 713	32 943 378
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	145 577 593	140 927 985
Øvrig langsiktig gjeld		100 632	100 632
Sum annen langsiktig gjeld		145 678 225	141 028 617
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		273 398	81 976
Skyldig offentlige avgifter		106 995	187 332
Annen kortsiktig gjeld		25 514	0
Sum kortsiktig gjeld		405 907	269 308
Sum gjeld		180 497 845	174 241 302
Sum egenkapital og gjeld		<u>356 748 707</u>	<u>345 784 833</u>
Trondheim , 17.03.2023 Styret i Grønlandskvartalene AS			
Trond Fredrik Mellingsæter styreleder	Jørn Egil Andreassen styremedlem	Ketil Jøssund styremedlem	
Grønlandskvartalene AS			Side 3