



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	997 728 114
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	GS EIENDOM FORUS AS
Forretningsadresse:	Markens gate 30 4611 KRISTIANSAND S

### 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:	Forenklet IFRS

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	DELOITTE AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.05.2024

### 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>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		1 796 511	686 667
Andre driftsrelaterte inntekter		189 138	
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 985 649</b>	<b>686 667</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	6 048 480	5 567 955
Andre driftsrelaterte kostnader		222 096	52 897
Annen driftskostnad	3	306 647	20 197
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 577 223</b>	<b>5 641 049</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 591 574</b>	<b>-4 954 383</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		648	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>648</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	2 308 706	1 266 386
Annen rentekostnad		194	71 308
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 308 900</b>	<b>1 337 694</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 308 252</b>	<b>-1 337 694</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 899 826</b>	<b>-6 292 076</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-1 517 962	-1 384 257
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 381 864</b>	<b>-4 907 819</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 381 864</b>	<b>-4 907 819</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-5 381 864</b>	<b>-4 907 819</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 381 864</b>	<b>-4 907 819</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6		
Overført til/fra fond for urealisert gevinst	6		
Ordinært utbytte	6		
Udekket tap	6, 6	-5 381 864	-4 907 819
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført fra annen egenkapital	6		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 381 864</b>	<b>-4 907 819</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	3 138 507	1 620 545
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 138 507</b>	<b>1 620 545</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investerings eiendom	2	27 587 520	33 526 500
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>27 587 520</b>	<b>33 526 500</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>30 726 027</b>	<b>35 147 045</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		219 933	
Andre kortsiktige fordringer		29 100	
<b>Sum fordringer</b>		<b>249 033</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 891 913	835 654
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 891 913</b>	<b>835 654</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 140 946</b>	<b>835 654</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>32 866 974</b>	<b>35 982 698</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital (100 000 aksje á kr 2)	6, 7	200 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	6	5 900 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealisert gevinst	6		
Annen egenkapital	6		
Udekket tap	6	11 120 105	5 738 241
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 120 105</b>	<b>-5 738 241</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 020 105</b>	<b>-5 638 241</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	37 836 639	41 527 933
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>37 836 639</b>	<b>41 527 933</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>37 836 639</b>	<b>41 527 933</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			31 160
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		50 439	61 145
Kortsiktig konserngjeld	4		
Annen kortsiktig gjeld			701
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>50 439</b>	<b>93 006</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 887 078</b>	<b>41 620 939</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>32 866 974</b>	<b>35 982 698</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 490501

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 728 114  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: GS EIENDOM FORUS AS  
Forretningsadresse: Markens gate 30  
4611 KRISTIANSAND S

#### 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: Forenklet IFRS

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: DELOITTE AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

#### 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, 18.06.2024



Organisasjonsnr: 997 728 114  
GS EIENDOM FORUS AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		1 796 511	686 667
Andre driftsrelaterte inntekter		189 138	
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 985 649</b>	<b>686 667</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	6 048 480	5 567 955
Andre driftsrelaterte kostnader		222 096	52 897
Annen driftskostnad	3	306 647	20 197
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 577 223</b>	<b>5 641 049</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 591 574</b>	<b>-4 954 383</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		648	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>648</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	2 308 706	1 266 386
Annen rentekostnad		194	71 308
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 308 900</b>	<b>1 337 694</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 308 252</b>	<b>-1 337 694</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-1 517 962	-1 384 257
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-5 381 864</b>	<b>-4 907 819</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 381 864</b>	<b>-4 907 819</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-5 381 864</b>	<b>-4 907 819</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 381 864</b>	<b>-4 907 819</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6		
Overført til/fra fond for urealisert gevinst	6		
Ordinært utbytte	6		
Udekket tap	6, 6	-5 381 864	-4 907 819
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført fra annen egenkapital	6		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 381 864</b>	<b>-4 907 819</b>



Organisasjonsnr: 997 728 114  
GS EIENDOM FORUS AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	3 138 507	1 620 545
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 138 507</b>	<b>1 620 545</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Investeringseiendom	2	27 587 520	33 526 500
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>27 587 520</b>	<b>33 526 500</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>30 726 027</b>	<b>35 147 045</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		219 933	
Andre kortsiktige fordringer		29 100	
<b>Sum fordringer</b>		<b>249 033</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 891 913	835 654
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 891 913</b>	<b>835 654</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 140 946</b>	<b>835 654</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>32 866 974</b>	<b>35 982 698</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital (100 000 aksje á kr 2)	6, 7	200 000	100 000



Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	6	5 900 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for urealisert gevinst	6		
Annen egenkapital	6		
Udekket tap	6	11 120 105	5 738 241
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-11 120 105</b>	<b>-5 738 241</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 020 105</b>	<b>-5 638 241</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	4	37 836 639	41 527 933
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>37 836 639</b>	<b>41 527 933</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>37 836 639</b>	<b>41 527 933</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			31 160
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		50 439	61 145
Kortsiktig konserngjeld	4		
Annen kortsiktig gjeld			701
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>50 439</b>	<b>93 006</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 887 078</b>	<b>41 620 939</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>32 866 974</b>	<b>35 982 698</b>



Organisasjonsnr: 997 728 114  
GS EIENDOM FORUS AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
0

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.



## Årsregnskap

# Gs Eiendom Forus AS

997 728 114

2023

Penneo Dokumentnøkkel: KCHF-3P62W-6ZWBH-UCDHY-SCYAK-X88DO



## Gs Eiendom Forus AS

### Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
	Leieinntekt	1 796 511	686 667
	Andre driftsrelaterte inntekter	189 138	0
	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 985 649</b>	<b>686 667</b>
2	Verdiendring investeringseiendom	-6 048 480	-5 567 955
	Andre driftsrelaterte kostnader	-222 096	-52 897
3	Annen driftskostnad	-306 647	-20 197
	<b>Driftsresultat</b>	<b>-4 591 574</b>	<b>-4 954 383</b>
	<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>		
	Annen renteinntekt	648	0
4	Rentekostnad til foretak i samme konsern	2 308 706	1 266 386
	Annen rentekostnad	194	71 308
	<b>Netto finansresultat</b>	<b>-2 308 252</b>	<b>-1 337 694</b>
	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<b>-6 899 826</b>	<b>-6 292 076</b>
5	Skattekostnad på ordinært resultat	-1 517 962	-1 384 257
	<b>TOTALRESULTAT</b>	<b>-5 381 864</b>	<b>-4 907 819</b>
	<b>OVERFØRINGER</b>		
6	Overført til udekket tap	5 381 864	4 907 819
	<b>Sum overføringer</b>	<b>-5 381 864</b>	<b>-4 907 819</b>

Penneo Dokumentnøkkel: KCHF-3P62W-6ZWBH-UCDHY-SCYAK-X88DO



## Gs Eiendom Forus AS

### Balanse

NOTE	EIENDELER	2023	2022
	<b>Anleggsmidler</b>		
	<b>Immaterielle eiendeler</b>		
5	Utsatt skattefordel	3 138 507	1 620 545
	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>	<b>3 138 507</b>	<b>1 620 545</b>
	<b>Varige driftsmidler</b>		
2	Investerings eiendom	27 587 520	33 526 500
	<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>27 587 520</b>	<b>33 526 500</b>
	<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>30 726 027</b>	<b>35 147 045</b>
	<b>Omløpsmidler</b>		
	Kundefordringer	219 933	0
	Andre kortsiktige fordringer	29 100	0
	<b>Sum fordringer</b>	<b>249 033</b>	<b>0</b>
	Bankinnskudd, kontanter o.l.	1 891 913	835 654
	<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>2 140 946</b>	<b>835 654</b>
	<b>SUM EIENDELER</b>	<b>32 866 974</b>	<b>35 982 698</b>

Penneo Dokumentnøkkel: KCHF-3P62W-6ZWBH-UCDHY-SCYAK-X88DO



## Gs Eiendom Forus AS

## Balanse

NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2023	2022
	<b>Egenkapital</b>		
	<b>Innskutt egenkapital</b>		
6, 7	Selskapskapital (100 000 aksje á kr 2)	200 000	100 000
6	Overkurs	5 900 000	0
	<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>6 100 000</b>	<b>100 000</b>
	<b>Opptjent egenkapital</b>		
6	Udekket tap	-11 120 105	-5 738 241
	<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-11 120 105</b>	<b>-5 738 241</b>
	<b>Sum egenkapital</b>	<b>-5 020 105</b>	<b>-5 638 241</b>
	<b>Gjeld</b>		
	<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
4	Langsiktig konserngjeld	37 836 639	41 527 933
	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>37 836 639</b>	<b>41 527 933</b>
	<b>Kortsiktig gjeld</b>		
	Leverandørgjeld	0	31 160
	Skyldig offentlige avgifter	50 439	61 145
	Annen kortsiktig gjeld	0	701
	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>50 439</b>	<b>93 006</b>
	<b>Sum gjeld</b>	<b>37 887 078</b>	<b>41 620 939</b>
	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>32 866 974</b>	<b>35 982 698</b>

Kristiansand, 14.05.2024  
Styret i Gs Eiendom Forus AS

Ivar Mjåland  
styreleder

Tore Nielsen  
daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: KCHF-3P62W-6ZWBH-UCDHY-SCXAK-X88DO



## Gs Eiendom Forus AS

### Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	-6 899 826	-6 292 076
Verdiregulering uten kontanteffekt	6 048 480	5 567 955
Endring i kundefordringer	-219 933	0
Endring i leverandørgjeld	-31 160	-641 020
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-40 506	-7 731
<b>Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-1 142 945</b>	<b>-1 372 872</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-109 501	-20 942 753
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-109 501</b>	<b>-20 942 753</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:</b>		
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	-7 999 955
Endring i konserngjeld/gjeld til eier	-3 691 294	31 134 052
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>2 308 706</b>	<b>23 134 097</b>
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	1 056 260	818 472
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	835 654	17 182
<b>Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.</b>	<b>1 891 914</b>	<b>835 656</b>

Pennneo Dokumentnr: KCHF-3P62W-6ZWBH-UCDHY-SCXAK-X88DO



## Gs Eiendom Forus AS

### Noter til regnskapet 2023

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Det er fra 2021 anvendt forenklet IFRS i henhold til regnskapsloven § 3-9 ved utarbeidelsen av regnskapet. Prinsippene for innregning og måling følger IFRS som fastsatt av EU, mens opplysningskravene er i samsvar med regnskaplovens kapittel 6 og 7.

#### Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

#### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

#### Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og virkning av prinsippendring og korrigerer av feil i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler, med unntak av investeringseiendom, vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

#### Investeringseiendommer

Investeringseiendommer er vurdert til virkelig verdi i henhold til IAS 40. Verdsettelsen for 2023 er basert på forventede kontantstrømmer på utleien neddiskontert til verdien på balansedagen. Valg av yield er tilpasset type eiendom, gjenværende varighet på leiekontrakt og dagens marked.

#### Fordringer

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

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.



## Gs Eiendom Forus AS

### Noter til regnskapet 2023

#### Note 2 Investerings eiendom

	2023	2022
Inngående balanse 01.01	33 526 500	18 151 702
Tilgang ved kjøp	109 500	20 942 752
Verdiendring som er resultatført	-6 048 480	-5 567 955
<b>Utgående balanse 31.12</b>	<b>27 587 520</b>	<b>33 526 500</b>

Eiendommen er vurdert til virkelig verdi. For beregning og metodikk, henvises til note 1.

#### Sensitivitet

Tabellen under viser hvor mye virkelig verdi vil endre seg dersom diskonteringsrenten/exit yield endres pr 31.12.2023

Forutsetning	Endring i forutsetning	Endring i virkelig verdi
Endring i diskonteringsrente/exit yield	+0,25%	-1 061 058
Endring i diskonteringsrente/exit yield	-0,25 %	1 149 480

#### Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2023 ingen ansatte og har ikke utbetalt lønn eller andre ytelser til selskapets styre.

#### Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Honorar til revisor eks. mva utgjør:	2023	2022
Lovpålagt revisjon	28 100	20 200
Regnskapsteknisk bistand	30 600	25 700
<b>Sum</b>	<b>58 700</b>	<b>45 900</b>

Penneo Dokumentnøkkel: KCHF-3P62W-6ZWBH-UCDHY-SCYAK-X88DO



## Gs Eiendom Forus AS

### Noter til regnskapet 2023

#### Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern mv.

	Annen langsiktig gjeld	
	2023	2022
Ivar Mjåland Eiendom AS	37 836 639	41 527 933
<b>Sum</b>	<b>37 836 639</b>	<b>41 527 933</b>

Rente på langsiktig konsernmellomværende er beregnet med 6 % i 2023.

#### Note 5 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2023	2022
Endring i utsatt skatt	-1 517 962	-1 384 257
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>-1 517 962</b>	<b>-1 384 257</b>

Beregning av årets skattegrunnlag:		
Resultat før skattekostnad	-6 899 826	-6 292 076
Endring i midlertidige forskjeller	4 802 126	4 241 909
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>-2 097 700</b>	<b>-2 050 167</b>

Oversikt over midlertidige forskjeller:		
Anleggsmidler	-4 772 398	29 728
Akkumulert fremførtbart underskudd	-9 493 541	-7 395 841
<b>Sum</b>	<b>-14 265 939</b>	<b>-7 366 113</b>

Utsatt skatt / skattefordel	-3 138 507	-1 620 545
-----------------------------	------------	------------

Penneo Dokumentnøkkel: KCHF-3P62W-6ZWBH-UCDHY-SCYAK-X88DO



## Gs Eiendom Forus AS

### Noter til regnskapet 2023

#### Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
<b>Pr 01.01.2023</b>	<b>100 000</b>	<b>-5 738 241</b>	<b>-5 638 241</b>
Årets resultat	0	-5 381 864	-5 381 864
Kapitalforhøyelse	100 000	5 900 000	6 000 000
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>200 000</b>	<b>-5 220 105</b>	<b>-5 020 105</b>

Styret gjør oppmerksom på at den bokførte aksjekapitalen er tapt. Aksjonærene vil sørge for nødvendig tilførsel av likviditet når behov oppstår, og garanterer således for videre drift. Årsregnskapet for 2023 er derved satt opp under forutsetning for fortsatt drift.

#### Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Gs Eiendom Forus AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	2	200 000
<b>Sum</b>	<b>100 000</b>	<b>2</b>	<b>200 000</b>

#### Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Ivar Mjåland Eiendom AS	100 000	100	100
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Penneo Dokumentnøkkel: KCHF-3P62W-6ZWBH-UCDHY-SCXAK-X88DO



## 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."

### Nielsen, Tore

Daglig leder

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2503042

IP: 194.146.xxx.xxx

2024-05-22 08:30:30 UTC



### Mjåland, Ivar

Styrets leder

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-2295625

IP: 78.41.xxx.xxx

2024-06-03 06:18:11 UTC



Penneo Dokumentnr: KCHF-3P62W-6ZWBH-UCDHY-SCXAK-X88DO

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>



# Deloitte.

Deloitte AS  
Markensgate 32, 2. etasje  
NO-4612 Kristiansand  
Norway

+47 38 12 27 22  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Gs Eiendom Forus AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gs Eiendom Forus AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

## 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

## 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.

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  
Gs Eiendom Forus AS

Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for 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 regnskapsestimaterne 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.

Kristiansand, 14. mai 2024  
Deloitte AS

**Kenneth Myrhaug**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Uavhengig revisors beretning GS Eiendom Forus AS


Name

Date

**Myrhaug, Kenneth**

**2024-06-03**

Identification

 bankID Myrhaug, Kenneth  
FR MOBIL



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