



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 31.05.2023

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, 20.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		686 667	
Sum inntekter		686 667	
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	5 567 955	
Annen driftskostnad	3	73 094	583 423
Sum kostnader		5 641 049	583 423
Driftsresultat		-4 954 383	-583 423
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt			106 932
Sum finansinntekter			106 932
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 266 386	
Annen rentekostnad		71 308	
Sum finanskostnader		1 337 694	
Netto finans		-1 337 694	106 932
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 292 076	-476 492
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-1 384 257	-236 288
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 907 819	-240 204
Årsresultat		-4 907 819	-240 204
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 907 819	-240 204
Totalresultat		-4 907 819	-240 204
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overført til/fra fond for urealisert gevinst	6		
Ordinært utbytte	6		
Udekket tap	6, 6	-4 907 819	-240 204
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		-4 907 819	-240 204



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	1 620 545	236 288
Sum immaterielle eiendeler		1 620 545	236 288
Varige driftsmidler			
Investerings eiendom	2	33 526 500	18 151 702
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		33 526 500	18 151 702
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4		
Sum anleggsmidler		35 147 045	18 387 990
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		835 654	17 182
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		835 654	17 182
Sum omløpsmidler		835 654	17 182
SUM EIENDELER		35 982 698	18 405 172
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital (100 000 aksje á kr 1)	6, 7	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	6		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overkurs	6		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Fond for urealisert gevinst	6		
Annen egenkapital	6		
Udekket tap	6	5 738 241	830 421
Sum opptjent egenkapital		-5 738 241	-830 421
Sum egenkapital		-5 638 241	-730 421
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Langsiktig konserngjeld	4, 8	41 527 933	10 393 881
Sum annen langsiktig gjeld		41 527 933	10 393 881
Sum langsiktig gjeld		41 527 933	10 393 881
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		7 999 955
Leverandørgjeld		31 160	672 180
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		61 145	
Kortsiktig konserngjeld	4		
Annen kortsiktig gjeld	4	701	69 578
Sum kortsiktig gjeld		93 006	8 741 713
Sum gjeld		41 620 939	19 135 594
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 982 698	18 405 172
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 489297

Enheten

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

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: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: DELOITTE AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 997 728 114
GS EIENDOM FORUS AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		686 667	
Sum inntekter		686 667	
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	5 567 955	
Annen driftskostnad	3	73 094	583 423
Sum kostnader		5 641 049	583 423
Driftsresultat		-4 954 383	-583 423
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt			106 932
Sum finansinntekter			106 932
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 266 386	
Annen rentekostnad		71 308	
Sum finanskostnader		1 337 694	
Netto finans		-1 337 694	106 932
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-1 384 257	-236 288
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 907 819	-240 204
Årsresultat		-4 907 819	-240 204
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 907 819	-240 204
Totalresultat		-4 907 819	-240 204
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6		
Overført til/fra fond for urealisert gevinst	6		



Ordinært utbytte	6		
Udekket tap	6, 6	-4 907 819	-240 204
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		-4 907 819	-240 204



Organisasjonsnr: 997 728 114
GS EIENDOM FORUS AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5	1 620 545	236 288
Sum immaterielle eiendeler		1 620 545	236 288

Varige driftsmidler

Investerings eiendom	2	33 526 500	18 151 702
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler		33 526 500	18 151 702

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	4		
Sum anleggsmidler		35 147 045	18 387 990

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		835 654	17 182
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		835 654	17 182

Sum omløpsmidler		835 654	17 182
-------------------------	--	----------------	---------------

SUM EIENDELER		35 982 698	18 405 172
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital (100 000 aksje á kr 1)	6, 7	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	6		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000

Opptjent egenkapital

Fond for urealisert gevinst	6		
-----------------------------	---	--	--



Annen egenkapital	6		
Udekket tap	6	5 738 241	830 421
Sum opptjent egenkapital		-5 738 241	-830 421
Sum egenkapital		-5 638 241	-730 421
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	8		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8		
Langsiktig konserngjeld	4, 8	41 527 933	10 393 881
Sum annen langsiktig gjeld		41 527 933	10 393 881
Sum langsiktig gjeld		41 527 933	10 393 881
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8		7 999 955
Leverandørgjeld		31 160	672 180
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		61 145	
Kortsiktig konserngjeld	4		
Annen kortsiktig gjeld	4	701	69 578
Sum kortsiktig gjeld		93 006	8 741 713
Sum gjeld		41 620 939	19 135 594
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 982 698	18 405 172
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



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.



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

Tel: +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 2022, 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 2022, 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.

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 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 regnskap 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 avvike 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:

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnr: XIELG-IFVGS-CEC5P-WOE03-G8E4U-E22G6



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
GS Eiendom Forus AS

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for 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 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 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, 31. mai 2023
Deloitte AS

Kenneth Myrhaug
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: XIELG-IFVGS-CECSP-WOE03-G8E4U-E22G6



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."

Kenneth Myrhaug

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-1376245

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-06-07 11:55:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XIELG-IFVGS-CEC5P-WOE03-G8E4U-E22G6

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>



Årsregnskap

Gs Eiendom Forus AS

997 728 114

2022

Pemmo Dokumentnøkkel: N2EYE-MT303-NUNUF-SUVZC-5X1LQ-6HUP5



Gs Eiendom Forus AS

Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
	Leieinntekt	686 667	0
	Sum driftsinntekter	686 667	0
2	Verdiendring investeringseiendom	-5 567 955	0
3	Annen driftskostnad	-73 094	-583 423
	Driftsresultat	-4 954 383	-583 423
	FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
	Annen finansinntekt	0	106 932
4	Rentekostnad til foretak i samme konsern	1 266 386	0
	Annen rentekostnad	71 308	0
	Netto finansresultat	-1 337 694	106 932
	Ordinært resultat før skattekostnad	-6 292 076	-476 492
5	Skattekostnad på ordinært resultat	-1 384 257	-236 288
	TOTALRESULTAT	-4 907 819	-240 204
	OVERFØRINGER		
6	Overført til udekket tap	4 907 819	240 204
	Sum overføringer	-4 907 819	-240 204

Pemneo Dokumentnøkkel: NZEYE-MT303-NUNUF-SUV2C-5XXLQ-6HUP5



Gs Eiendom Forus AS

Balanse

NOTE	EIENDELER	2022	2021
	Anleggsmidler		
	Immaterielle eiendeler		
5	Utsatt skattefordel	1 620 545	236 288
	Sum immaterielle eiendeler	1 620 545	236 288
	Varige driftsmidler		
2	Investerings eiendom	33 526 500	18 151 702
	Sum varige driftsmidler	33 526 500	18 151 702
	Sum anleggsmidler	35 147 045	18 387 990
	Omløpsmidler		
	Bankinnskudd, kontanter o.l.	835 654	17 182
	Sum omløpsmidler	835 654	17 182
	SUM EIENDELER	35 982 698	18 405 172



Gs Eiendom Forus AS

Balanse

NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2022	2021
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
6, 7	Selskapskapital (100 000 aksje á kr 1)	100 000	100 000
	Sum innskutt egenkapital	100 000	100 000
	Opptjent egenkapital		
6	Udekket tap	-5 738 241	-830 421
	Sum opptjent egenkapital	-5 738 241	-830 421
	Sum egenkapital	-5 638 241	-730 421
	Gjeld		
	Annen langsiktig gjeld		
4, 8	Langsiktig konserngjeld	41 527 933	10 393 881
	Sum annen langsiktig gjeld	41 527 933	10 393 881
	Kortsiktig gjeld		
8	Gjeld til kredittinstitusjoner	0	7 999 955
	Leverandørgjeld	31 160	672 180
	Skyldig offentlige avgifter	61 145	0
4	Annen kortsiktig gjeld	701	69 578
	Sum kortsiktig gjeld	93 006	8 741 713
	Sum gjeld	41 620 939	19 135 594
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	35 982 698	18 405 172

Kristiansand, 31.05.2023
Styret i Gs Eiendom Forus AS

Ole Gunder Tellefsen
styreleder

Ivar Mjåland
styremedlem

Pemneo Dokumentnøkkel: NZEYE-MT303-NUNUF-SUVZC-5XXLQ-6HUP5



Gs Eiendom Forus AS

Kontantstrømoppstilling

	2022	2021
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:		
Ordinært resultat før skattekostnad	-6 292 076	-476 492
Verdiregulering uten kontanteffekt	5 567 955	0
Endring i leverandørgjeld	-641 020	630 505
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-7 731	-2 767 857
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	-1 372 872	-2 613 844
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-20 942 753	-2 161 809
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-20 942 753	-2 161 809
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:		
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-7 999 955	0
Endring i konserngjeld/gjeld til eier	31 134 052	4 748 517
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	23 134 097	4 748 517
Effekt av valutakursendring på bankinnskudd, kontanter o.l.	0	0
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	818 472	-27 136
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	17 182	44 316
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	835 654	17 182

Pemseo Dokumentnøkkel: N2EYE-MT303-NUNUF-SUVZC-5XVLC-6HUPS



Gs Eiendom Forus AS

Noter til regnskapet 2022

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 korrigering 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 2022 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 2022

Note 2 Investeringseiendom

	2022	2021
Inngående balanse 01.01	18 151 702	15 989 893
Tilgang ved kjøp	20 942 752	2 161 809
Verdiendring som er resultatført	-5 567 955	0
Utgående balanse 31.12	33 526 499	18 151 702

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 31.12.2022

Forutsetning	Endring i forutsetning	Endring i virkelig verdi
Endring i diskonteringsrente/exit yield	+0,25%	-1 341 060
Endring i diskonteringsrente/exit yield	-0,25 %	1 457 674

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

Selskapet har i 2022 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:	2022	2021
Lovpålagt revisjon	20 200	18 140
Regnskapsteknisk bistand	25 700	0
Sum	45 900	18 140

Pemneo Dokumentnøkkel: N2EYE-MT303-NUNUF-SUVZC-5XXLQ-6HUP5



Gs Eiendom Forus AS

Noter til regnskapet 2022

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern mv.

	Andre kortsiktige gjeld	
	2022	2021
Ivar Mjåland Eiendom AS	41 527 933	10 393 881
Sum	41 527 933	10 393 881

Rente på langsiktig konsernmellomværende er beregnet med 5 % i 2022.

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
Endring i utsatt skatt	-1 384 257	-236 288
Sum skattekostnad	-1 384 257	-236 288

Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	-6 292 076	-476 492
Endring i midlertidige forskjeller	4 241 909	589 142
Årets skattegrunnlag	-2 050 167	112 650

Oversikt over midlertidige forskjeller:

Anleggsmidler	29 728	4 271 637
Akkumulert fremførtbart underskudd	-7 395 841	-5 345 674
Sum	-7 366 113	-1 074 037

Utsatt skatt / skattefordel	-1 620 545	-236 288
-----------------------------	------------	----------

Utsatt skattefordel er bokført fra 2021.

Pemneo Dokumentnøkkel: NZEYE-MT303-NUNUF-SUVZC-5XXLQ-6HUP5



Gs Eiendom Forus AS

Noter til regnskapet 2022

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 01.01.2022	100 000	-830 421	-730 421
Årets resultat	0	-4 907 819	-4 907 819
Pr 31.12.2022	100 000	-5 738 241	-5 638 241

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. Det vil bli gjennomført en gjeldskonvertering på 6 MNOK i 2023. Årsregnskapet for 2022 er derved satt opp under forutsetning for fortsatt drift.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Gs Eiendom Forus AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	1	100 000
Sum	100 000	1	100 000

Eierstruktur

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Ivar Mjåland Eiendom AS	100 000	100	100
Totalt antall aksjer	100 000	100	100

Note 8 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	7 999 955
Sum	0	7 999 955

Pantsatte eiendeler

Investerings eiendom	39 094 455	18 151 702
Sum	39 094 455	18 151 702



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."

Ole Gunder Tellefsen

Styrets leder

Serienummer: 9578-5993-4-3284522

IP: 88.89.xxx.xxx

2023-06-01 07:40:21 UTC



Ivar Mjåland

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-2295625

IP: 78.41.xxx.xxx

2023-06-05 07:33:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: N2EYE-MT303-NUNUF-SUVZC-5XXLQ-6HUPS

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>