



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 12.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 24.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		17 926 656	10 447 446
Annen driftsinntekt		3 492 528	3 598 059
Sum inntekter		21 419 184	14 045 506
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	9 735 051	7 481 387
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad		7 731 187	9 595 905
Sum kostnader	2	17 466 239	17 077 292
Driftsresultat		3 952 945	-3 031 786
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		1 262 210
Annen renteinntekt		1 235	344
Sum finansinntekter		1 235	1 262 554
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	12 587 364	10 876 485
Annen rentekostnad		1 586	2 203
Sum finanskostnader		12 588 950	10 878 688
Netto finans		-12 587 715	-9 616 134
Resultat før skattekostnad		-8 634 769	-12 647 920
Skattekostnad på resultat	4	-1 844 025	-2 726 919
Årsresultat		-6 790 744	-9 921 001
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-6 790 744	-9 921 001
Totalresultat		-6 790 744	-9 921 001
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-6 790 744	-3 633 353



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Overført fra annen egenkapital			-6 287 648
Sum overføringer og disponeringer	5	-6 790 744	-9 921 001



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	1, 4		
Goodwill	1		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	384 797 464	390 704 390
Maskiner og anlegg	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	2 568 330	
Sum varige driftsmidler		387 365 793	390 704 390
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3		
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum anleggsmidler		387 365 793	390 704 390
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 894 679	878 683
Andre kortsiktige fordringer		3 467 772	966 638
Konsernfordringer	3	13	
Sum fordringer		6 362 464	1 845 320
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 198 865	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 198 865	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum omløpsmidler		8 561 329	1 845 320
SUM EIENDELER		395 927 123	392 549 711
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	2 000 000	2 000 000
Overkurs	5	171 000 000	171 000 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		173 000 000	173 000 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5		
Udekket tap	5	10 424 097	3 633 353
Sum opptjent egenkapital		-10 424 097	-3 633 353
Sum egenkapital		162 575 903	169 366 647
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	30 770 613	32 614 638
Sum avsetninger for forpliktelser		30 770 613	32 614 638
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	3, 6	200 147 906	164 948 237
Sum annen langsiktig gjeld		200 147 906	164 948 237
Sum langsiktig gjeld		230 918 519	197 562 875
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 051 598	645 455
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		1 157 431	299 180



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Kortsiktig konserngjeld	3		24 603 699
Annen kortsiktig gjeld		223 671	71 854
Sum kortsiktig gjeld		2 432 700	25 620 189
Sum gjeld		233 351 220	223 183 064
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		395 927 123	392 549 711



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 393047

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Tone Skjærvø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 19.05.2026



Organisasjonsnr: 921 824 602
GRØNLANDSKVARTALENE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		17 926 656	10 447 446
Annen driftsinntekt		3 492 528	3 598 059
Sum inntekter		21 419 184	14 045 506
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	9 735 051	7 481 387
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad		7 731 187	9 595 905
Sum kostnader	2	17 466 239	17 077 292
Driftsresultat		3 952 945	-3 031 786
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		1 262 210
Annen renteinntekt		1 235	344
Sum finansinntekter		1 235	1 262 554
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	12 587 364	10 876 485
Annen rentekostnad		1 586	2 203
Sum finanskostnader		12 588 950	10 878 688
Netto finans		-12 587 715	-9 616 134
Resultat før skattekostnad		-8 634 769	-12 647 920
Skattekostnad på resultat	4	-1 844 025	-2 726 919
Årsresultat		-6 790 744	-9 921 001
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-6 790 744	-9 921 001
Totalresultat		-6 790 744	-9 921 001
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-6 790 744	-3 633 353
Overført fra annen egenkapital			-6 287 648
Sum overføringer og disponeringer	5	-6 790 744	-9 921 001





Organisasjonsnr: 921 824 602
GRØNLANDSKVARTALENE AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	1, 4		
Goodwill	1		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	384 797 464	390 704 390
Maskiner og anlegg	1		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1	2 568 330	
Sum varige driftsmidler		387 365 793	390 704 390
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3		
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum anleggsmidler		387 365 793	390 704 390
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 894 679	878 683
Andre kortsiktige fordringer		3 467 772	966 638
Konsernfordringer	3	13	
Sum fordringer		6 362 464	1 845 320
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 198 865	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 198 865	
Sum omløpsmidler		8 561 329	1 845 320
SUM EIENDELER		395 927 123	392 549 711



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 7	2 000 000	2 000 000
Overkurs	5	171 000 000	171 000 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		173 000 000	173 000 000

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5		
Udekket tap	5	10 424 097	3 633 353
Sum opptjent egenkapital		-10 424 097	-3 633 353

Sum egenkapital 162 575 903 169 366 647

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	30 770 613	32 614 638
Sum avsetninger for forpliktelser		30 770 613	32 614 638

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	3, 6	200 147 906	164 948 237
Sum annen langsiktig gjeld		200 147 906	164 948 237

Sum langsiktig gjeld 230 918 519 197 562 875

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		1 051 598	645 455
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		1 157 431	299 180
Kortsiktig konserngjeld	3		24 603 699
Annen kortsiktig gjeld		223 671	71 854
Sum kortsiktig gjeld		2 432 700	25 620 189

Sum gjeld 233 351 220 223 183 064

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 395 927 123 392 549 711



Organisasjonsnr: 921 824 602
GRØNLANDSKVARTALENE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Til generalforsamlingen i Grønlandskvartalene AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grønlandskvartalene AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Trondheim, 12. mars 2026

PricewaterhouseCoopers AS

Kjetil Smørdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, org.no.: 987 009 713 MVA, Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Advokatfirmaet PricewaterhouseCoopers AS, Org.no.: 988 371 084 MVA, Medlemmer av Advokatforeningen, advokatfirmaet@pwc.com
PwC Tax Services AS, Org.no.: 962 066 321 MVA, Autorisert regnskapsførerselskap, Medlem av Regnskap Norge

Brattørkaia 17B, 7010 Trondheim, T: 02316 (+47 952 60 000) www.pwc.no



Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-12 20:13:01 UTC+01:00

Kjetil Smørdal

 bankID

NO BankID - 3e817ffe-24fd-4397-8fe1-2ca4146f005e



This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)



Electronic signatures are not visible but digitally integrated.



GRØNLANDSKVARTALENE AS

Grønlandskvartalene AS Offentlig regnskap 2025.pdf

Dokumentet er signert av:

- Trond Fredrik Mellingsæter
Signert med BankID autentisering (Norge), den 12. mars 2026, 09:23:28.
Referanse: 3bd8139a-94fa-4049-8228-891442ec3a96
- Ketil Jøssund
Signert med BankID autentisering (Norge), den 12. mars 2026, 10:02:12.
Referanse: 4b49ea42-f3cb-4bd9-a09c-af3155ea871f
- Jørn Egil Andreassen
Signert med BankID autentisering (Norge), den 12. mars 2026, 10:53:19.
Referanse: 0ce2a9f9-1fb6-42fd-8bc9-12e7794c7a08

Dokumentet er forseglet av dCompany AS. Signeringen er gjort med digital signering levert av dCompany AS.

Seal ID: ff126bb0-a88d-466c-a4f5-d9bcb6a69b48

d company



Årsregnskap 2025 Grønlandskvartalene AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 921 824 602

Seal ID: ff126bb0-a88d-466c-a4f5-d9bcb6a69b48



Resultatregnskap			
Grønlandskvartalene AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Husleieinntekter		17 926 656	10 447 446
Annen driftsinntekt		3 492 528	3 598 059
Sum driftsinntekter		<u>21 419 184</u>	<u>14 045 506</u>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	9 735 051	7 481 387
Annen driftskostnad		7 731 187	9 595 905
Sum driftskostnader	2	<u>17 466 239</u>	<u>17 077 292</u>
Driftsresultat		<u>3 952 945</u>	<u>-3 031 786</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	0	1 262 210
Annen renteinntekt		1 235	344
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	12 587 364	10 876 485
Annen rentekostnad		1 586	2 203
Resultat av finansposter		<u>-12 587 715</u>	<u>-9 616 134</u>
Resultat før skattekostnad		<u>-8 634 769</u>	<u>-12 647 920</u>
Skattekostnad på resultat	4	-1 844 025	-2 726 919
Årsresultat		<u>-6 790 744</u>	<u>-9 921 001</u>
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		0	-6 287 648
Overført til udekket tap		-6 790 744	-3 633 353
Sum overføringer	5	<u>-6 790 744</u>	<u>-9 921 001</u>
Grønlandskvartalene AS		Side 2	

Seal ID: ff126bb0-a88d-466c-a4f5-d9bcb6a69b48



Balanse			
Grønlandskvartalene AS			
Eiendeler	Note	31.12.2025	31.12.2024
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	384 797 464	390 704 390
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	2 568 330	0
Sum varige driftsmidler		<u>387 365 793</u>	<u>390 704 390</u>
Sum anleggsmidler		<u>387 365 793</u>	<u>390 704 390</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 894 679	878 683
Andre kortsiktige fordringer		3 467 772	966 638
Konsernfordringer	3	13	0
Sum fordringer		<u>6 362 464</u>	<u>1 845 320</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 198 865	0
Sum omløpsmidler		<u>8 561 329</u>	<u>1 845 320</u>
Sum eiendeler		<u>395 927 123</u>	<u>392 549 711</u>

Grønlandskvartalene AS

Side 3

Seal ID: ff126bb0-a88d-466c-a4f5-d9bcb6a69b48



Balanse			
Grønlandskvartalene AS			
Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2025	31.12.2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	2 000 000	2 000 000
Overkurs	5	171 000 000	171 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>173 000 000</u>	<u>173 000 000</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-10 424 097	-3 633 353
Sum opptjent egenkapital		<u>-10 424 097</u>	<u>-3 633 353</u>
Sum egenkapital		<u>162 575 903</u>	<u>169 366 647</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	30 770 613	32 614 638
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3, 6	200 147 906	164 948 237
Sum annen langsiktig gjeld		<u>200 147 906</u>	<u>164 948 237</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 051 598	645 455
Skyldig offentlige avgifter		1 157 431	299 180
Konserngjeld	3	0	24 603 699
Annen kortsiktig gjeld		223 671	71 854
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 432 700</u>	<u>25 620 189</u>
Sum gjeld		<u>233 351 220</u>	<u>223 183 064</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>395 927 123</u>	<u>392 549 711</u>
Trondheim , 12.03.2026 Styret i Grønlandskvartalene AS			
<hr/> Trond Fredrik Mellingsæter styreleder	<hr/> Jørn Egil Andreassen styremedlem	<hr/> Ketil Jøssund styremedlem	
Grønlandskvartalene AS			Side 4

Seal ID: ff126bb0-a88d-466c-a4f5-d9bcb6a69b48



Grønlandskvartalene AS

Noteopplysninger 2025

Regnskapsprinsipper

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

Konsernregnskap utarbeides av Aspelin Reitan Eiendom Holding AS. Aspelin Reitan Eiendom Holding AS har hovedkontor på Vulkan i Oslo og konsernregnskapet kan fås ved å henvende seg der.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Fordringer

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

Videre drift

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

Side 5

Seal ID: ff126bb0-a88d-466c-a4f5-d9bcb6a69b48



Grønlandskvartalene AS	Noteopplysninger 2025
-------------------------------	------------------------------

Note 1 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Tekniske installasjo ner	Anlegg under utførelse	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2025	96 350 595	222 291 495	102 522 704	74 579 127	582 166 496	326 086
Tilgang	0	47 969 238	28 702 746	0	2 803 597	79 475 582
Avgang	0	0	0	0	0	0
Tilgang AUU	0	0	0	3 251 911	0	3 251 911
Avgang AUU	0	0	0	-76 331 039	0	-76 331 039
Ansk.skost 31.12.2025	96 350 595	270 260 733	131 225 451	1 500 000	3 385 763	502 722 541
Akkumulerte avskrivninger	0	26 072 015	88 467 300	0	817 433	115 356 747
Bokført verdi per 31.12.2025	96 350 595	244 188 719	42 758 151	1 500 000	2 568 330	387 365 793
Årets avskrivninger	Avskrives ikke	2 839 908	6 659 876	Avskrives ikke	235 267	9 735 051
Forventet økonomisk levetid	-	100 år	20 år	-	5 år	
Avskrivningsplan	-	Lineær	Lineær	-	Lineær	

Note 2 Antall ansatte og lønnskostnader

Grønlandskvartalene AS har i regnskapsåret 2025 ikke hatt noen ansatte eller lønnskostnader.



Grønlandskvartalene AS

Noteopplysninger 2025

Note 3 Langsiktige investeringer i DS, TS og FKV, mellomværende og konserninterne transaksjoner

Selskapet kjøper forretningsførerseltjenester fra Reitan Eiendom AS. Honoraret er fastsatt ut fra markedsmessige vilkår. Det er for 2025 fakturert kr 200 000 eks mva i honorar.

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2025	2024	2025	2024
Foretak i samme konsern	0	0	13	0
Sum	0	0	13	0

	Kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2025	2024	2025	2024
Foretak i samme konsern	0	24 603 699	200 147 906	164 948 237
Sum	0	24 603 699	200 147 906	164 948 237

Konsernkonto:

Selskapet hadde bankkonto i konsernkontosystem fram til slutten av 2025. Reitan Eiendom AS var eier av toppkontoen. Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern inneholder konsernkontoordning med 0 kr pr 31.12.2025 og 24 603 699 kr pr. 31.12.2024. Renter er beregnet på markedsmessige vilkår.

Pantstillelser mv. og garantier for foretak i samme konsern

	2025	2024
Christiania Areal AS, pantstillelse av eiendommene	384 797 464	390 704 390

Side 7

Seal ID: ff126bb0-a88d-466c-a4f5-d9bcb6a69b48



Grønlandskvartalene AS	Noteopplysninger 2025
------------------------	-----------------------

Note 4 Skatt

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	184 616 312	185 971 279	1 354 967
Fordringer	-817 253	269 323	1 086 576
Sum	183 799 059	186 240 602	2 441 543
Akkumulert fremførbart underskudd	-20 101 784	-13 908 557	6 193 227
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-23 830 852	-24 083 689	-252 837
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	139 866 423	148 248 355	8 381 932
Utsatt skatt (22 %)	30 770 613	32 614 638	1 844 025
Årets skattekostnad	2025	2024	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		-8 634 769	-12 647 920
Permanente forskjeller		0	0
Endring i midlertidige forskjeller		2 441 543	2 070 006
Skattepliktig inntekt		-6 193 227	-10 577 915
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skatt		-1 844 025	-2 726 919
Skattekostnad ordinært resultat		-1 844 025	-2 726 919
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt		-8 634 769	-12 647 920
Beregnet skatt av resultat før skatt		-1 899 649	-2 782 542
Forskjeller som ikke inngår i beregningen		55 624	55 624
Sum		-1 844 025	-2 726 918
Effektiv skattesats		21,4 %	21,6 %
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		0	0
Sum betalbar skatt i balansen		0	0



Grønlandskvartalene AS	Noteopplysninger 2025
------------------------	-----------------------

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2025	2 000 000	171 000 000	-3 633 353	169 366 647
Årets resultat	0	0	-6 790 744	-6 790 744
Egenkapital 31.12.2025	2 000 000	171 000 000	-10 424 097	162 575 903

Note 6 Fordringer og gjeld

	2025	2024
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	200 147 906	164 948 237
Det beregnes markedsrente på lånet.		

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 2 000 000 består av 1 000 000 aksjer á kr. 2.

Oversikt over de største aksjonærene	Antall	Eierandel
Christiania Areal AS	1 000 000	100%
Sum	1 000 000	100%



Årsregnskap 2025 Grønlandskvartalene AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 921 824 602



Resultatregnskap			
Grønlandskvartalene AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Husleieinntekter		17 926 656	10 447 446
Annen driftsinntekt		3 492 528	3 598 059
Sum driftsinntekter		<u>21 419 184</u>	<u>14 045 506</u>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	9 735 051	7 481 387
Annen driftskostnad		7 731 187	9 595 905
Sum driftskostnader	2	<u>17 466 239</u>	<u>17 077 292</u>
Driftsresultat		<u>3 952 945</u>	<u>-3 031 786</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	0	1 262 210
Annen renteinntekt		1 235	344
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	12 587 364	10 876 485
Annen rentekostnad		1 586	2 203
Resultat av finansposter		<u>-12 587 715</u>	<u>-9 616 134</u>
Resultat før skattekostnad		<u>-8 634 769</u>	<u>-12 647 920</u>
Skattekostnad på resultat	4	-1 844 025	-2 726 919
Årsresultat		<u>-6 790 744</u>	<u>-9 921 001</u>
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		0	-6 287 648
Overført til udekket tap		-6 790 744	-3 633 353
Sum overføringer	5	<u>-6 790 744</u>	<u>-9 921 001</u>



Balanse			
Grønlandskvartalene AS			
Eiendeler	Note	31.12.2025	31.12.2024
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	384 797 464	390 704 390
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	2 568 330	0
Sum varige driftsmidler		<u>387 365 793</u>	<u>390 704 390</u>
Sum anleggsmidler		<u>387 365 793</u>	<u>390 704 390</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 894 679	878 683
Andre kortsiktige fordringer		3 467 772	966 638
Konsernfordringer	3	13	0
Sum fordringer		<u>6 362 464</u>	<u>1 845 320</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 198 865	0
Sum omløpsmidler		<u>8 561 329</u>	<u>1 845 320</u>
Sum eiendeler		<u>395 927 123</u>	<u>392 549 711</u>
Grønlandskvartalene AS		Side 3	



Balanse			
Grønlandskvartalene AS			
Egenkapital og gjeld	Note	31.12.2025	31.12.2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7	2 000 000	2 000 000
Overkurs	5	171 000 000	171 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>173 000 000</u>	<u>173 000 000</u>
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-10 424 097	-3 633 353
Sum opptjent egenkapital		<u>-10 424 097</u>	<u>-3 633 353</u>
Sum egenkapital		<u>162 575 903</u>	<u>169 366 647</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	30 770 613	32 614 638
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3, 6	200 147 906	164 948 237
Sum annen langsiktig gjeld		<u>200 147 906</u>	<u>164 948 237</u>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 051 598	645 455
Skyldig offentlige avgifter		1 157 431	299 180
Konserngjeld	3	0	24 603 699
Annen kortsiktig gjeld		223 671	71 854
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 432 700</u>	<u>25 620 189</u>
Sum gjeld		<u>233 351 220</u>	<u>223 183 064</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>395 927 123</u>	<u>392 549 711</u>
Trondheim , 12.03.2026 Styret i Grønlandskvartalene AS			
<hr/> Trond Fredrik Mellingsæter styreleder	<hr/> Jørn Egil Andreassen styremedlem	<hr/> Ketil Jøssund styremedlem	
Grønlandskvartalene AS			Side 4



Grønlandskvartalene AS

Noteopplysninger 2025

Regnskapsprinsipper

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

Konsernregnskap utarbeides av Aspelin Reitan Eiendom Holding AS. Aspelin Reitan Eiendom Holding AS har hovedkontor på Vulkan i Oslo og konsernregnskapet kan fås ved å henvende seg der.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Skatt

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Fordringer

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

Videre drift

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

Side 5



Grønlandskvartalene AS	Noteopplysninger 2025
------------------------	-----------------------

Note 1 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Tekniske installasjo ner	Anlegg under utførelse	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2025	96 350 595	222 291 495	102 522 704	74 579 127	582 166 496	326 086
Tilgang	0	47 969 238	28 702 746	0	2 803 597	79 475 582
Avgang	0	0	0	0	0	0
Tilgang AUU	0	0	0	3 251 911	0	3 251 911
Avgang AUU	0	0	0	-76 331 039	0	-76 331 039
Ansk.skost 31.12.2025	96 350 595	270 260 733	131 225 451	1 500 000	3 385 763	502 722 541
Akkumulerte avskrivninger	0	26 072 015	88 467 300	0	817 433	115 356 747
Bokført verdi per 31.12.2025	96 350 595	244 188 719	42 758 151	1 500 000	2 568 330	387 365 793
Årets avskrivninger	Avskrives ikke	2 839 908	6 659 876	Avskrives ikke	235 267	9 735 051
Forventet økonomisk levetid	-	100 år	20 år	-	5 år	
Avskrivningsplan	-	Lineær	Lineær	-	Lineær	

Note 2 Antall ansatte og lønnskostnader

Grønlandskvartalene AS har i regnskapsåret 2025 ikke hatt noen ansatte eller lønnskostnader.



Grønlandskvartalene AS

Noteopplysninger 2025

Note 3 Langsiktige investeringer i DS, TS og FKV, mellomværende og konserninterne transaksjoner

Selskapet kjøper forretningsførstjenester fra Reitan Eiendom AS. Honoraret er fastsatt ut fra markedsmessige vilkår. Det er for 2025 fakturert kr 200 000 eks mva i honorar.

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2025	2024	2025	2024
Foretak i samme konsern	0	0	13	0
Sum	0	0	13	0

	Kortsiktig gjeld		Annen langsiktig gjeld	
	2025	2024	2025	2024
Foretak i samme konsern	0	24 603 699	200 147 906	164 948 237
Sum	0	24 603 699	200 147 906	164 948 237

Konsernkonto:

Selskapet hadde bankkonto i konsernkontosystem fram til slutten av 2025. Reitan Eiendom AS var eier av toppkontoen. Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern inneholder konsernkontoordning med 0 kr pr 31.12.2025 og 24 603 699 kr pr. 31.12.2024. Renter er beregnet på markedsmessige vilkår.

Pantstillelser mv. og garantier for foretak i samme konsern

	2025	2024
Christiania Areal AS, pantstillelse av eiendommene	384 797 464	390 704 390

Side 7



Grønlandskvartalene AS	Noteopplysninger 2025
------------------------	-----------------------

Note 4 Skatt

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	184 616 312	185 971 279	1 354 967
Fordringer	-817 253	269 323	1 086 576
Sum	183 799 059	186 240 602	2 441 543
Akkumulert fremførbart underskudd	-20 101 784	-13 908 557	6 193 227
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-23 830 852	-24 083 689	-252 837
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	139 866 423	148 248 355	8 381 932
Utsatt skatt (22 %)	30 770 613	32 614 638	1 844 025
Årets skattekostnad	2025	2024	
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		-8 634 769	-12 647 920
Permanente forskjeller		0	0
Endring i midlertidige forskjeller		2 441 543	2 070 006
Skattepliktig inntekt		-6 193 227	-10 577 915
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		0	0
Endring i utsatt skatt		-1 844 025	-2 726 919
Skattekostnad ordinært resultat		-1 844 025	-2 726 919
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt		-8 634 769	-12 647 920
Beregnet skatt av resultat før skatt		-1 899 649	-2 782 542
Forskjeller som ikke inngår i beregningen		55 624	55 624
Sum		-1 844 025	-2 726 918
Effektiv skattesats		21,4 %	21,6 %
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		0	0
Sum betalbar skatt i balansen		0	0



Grønlandskvartalene AS	Noteopplysninger 2025
-------------------------------	------------------------------

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2025	2 000 000	171 000 000	-3 633 353	169 366 647
Årets resultat	0	0	-6 790 744	-6 790 744
Egenkapital 31.12.2025	2 000 000	171 000 000	-10 424 097	162 575 903

Note 6 Fordringer og gjeld

	2025	2024
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	200 147 906	164 948 237

Det beregnes markedsrente på lånet.

Note 7 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 2 000 000 består av 1 000 000 aksjer á kr. 2.

Oversikt over de største aksjonærene	Antall	Eierandel
Christiania Areal AS	1 000 000	100%
Sum	1 000 000	100%