



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 377 822  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: GAUSTADALLEEN 21 AS  
Forretningsadresse: c/o Swiss Life AM Business Mgt AS  
Haakon VIIs gate 1  
0161 OSLO

### 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: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Filip Zhuoyi Chen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2024

### 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, 13.05.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2023              | 2022           |
|---|------|-------------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |      |                   |                |
| <b>Inntekter</b>  |      |                   |                |
| Leieinntekter   | 1    | 60 330 896        |                |
| Annen driftsinntekt   |      | 67 924            |                |
| <b>Sum inntekter</b>  |      | <b>60 398 820</b> |                |
| <b>Kostnader</b>  |      |                   |                |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler         | 4    | 16 646 900        |                |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4    | 2 753 261         |                |
| Administrasjonskostnader                                      | 2, 3 | 272 551           | 43 373         |
| Annen driftskostnad   | 5    | 1 227 767         |                |
| <b>Sum kostnader</b>  |      | <b>20 900 479</b> | <b>43 373</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>39 498 341</b> | <b>-43 373</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |      |                   |                |
| Annen renteinntekt  |      | 592 422           | 2 124          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |      | <b>592 422</b>    | <b>2 124</b>   |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                      |      | 5 166 834         |                |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |      | <b>5 166 834</b>  |                |
| <b>Netto finans</b>   |      | <b>-4 574 413</b> | <b>2 124</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                    |      | <b>34 923 928</b> | <b>-41 249</b> |
| Skattekostnad på resultat                                     | 6    | 5 270 112         |                |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                  |      | <b>29 653 816</b> | <b>-41 249</b> |
| <b>Årsresultat</b>  |      | <b>29 653 816</b> | <b>-41 249</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                 |      | <b>29 653 816</b> | <b>-41 249</b> |
| <b>Totalresultat</b>  |      | <b>29 653 816</b> | <b>-41 249</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                          |      |                   |                |
| Avgitt konsernbidrag  |      | 16 356 690        |                |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2023</b>       | <b>2022</b>    |
|--|-------------|-------------------|----------------|
| Udekket tap                              |             | 1 281 046         | -41 249        |
| Overført til annen egenkapital           |             | 12 016 081        |                |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> | <b>7</b>    | <b>29 653 816</b> | <b>-41 249</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2023               | 2022               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom            | 4, 8 | 588 110 076        |                    |
| Anlegg under utførelse                         | 4    |                    |                    |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>588 110 076</b> |                    |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                    |                    |
| Investering i datterselskap                    | 1    |                    | 546 578 118        |
| Investeringer i tilknyttet selskap             | 9    | 100 436            |                    |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      | <b>100 436</b>     | <b>546 578 118</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>588 210 512</b> | <b>546 578 118</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                    |
| Andre kortsiktige fordringer                   |      | 3 692              | 1 097              |
| Konsernfordringer                              | 10   |                    |                    |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>3 692</b>       | <b>1 097</b>       |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd                                   | 8    | 12 355 415         | 111 212            |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>12 355 415</b>  | <b>111 212</b>     |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>12 359 107</b>  | <b>112 309</b>     |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>600 569 619</b> | <b>546 690 427</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2023               | 2022               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Aksjekapital                             | 11   | 1 001 000          | 1 001 000          |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 546 559 769        | 546 559 769        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          | 7    | <b>547 560 769</b> | <b>547 560 769</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                        |      | -67 312 003        |                    |
| Udekket tap                              |      |                    | 1 281 046          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-67 312 003</b> | <b>-1 281 046</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>480 248 766</b> | <b>546 279 723</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Utsatt skatt                             | 1, 6 | 24 421 521         |                    |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>24 421 521</b>  |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                    |                    |
| Langsiktig konserngjeld                  | 10   | 72 949 039         |                    |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>72 949 039</b>  |                    |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>97 370 560</b>  | <b>0</b>           |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          |      | 2 285              | 100 000            |
| Betalbar skatt                           | 6    |                    |                    |
| Kortsiktig konserngjeld                  | 10   | 20 970 116         | 310 704            |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 1 977 892          |                    |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>22 950 293</b>  | <b>410 704</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>120 320 853</b> | <b>410 704</b>     |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>600 569 619</b> | <b>546 690 427</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 395661

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 377 822  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: GAUSTADALLEEN 21 AS  
Forretningsadresse: c/o Swiss Life AM Business Mgt AS  
Haakon VIIIs gate 1  
0161 OSLO

#### 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: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Filip Zhuoyi Chen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 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, 29.05.2024

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 912 377 822  
GAUSTADALLEEN 21 AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK  | Note | 2023              | 2022           |
|---|------|-------------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |      |                   |                |
| <b>Inntekter</b>  |      |                   |                |
| Leieinntekter   | 1    | 60 330 896        |                |
| Annen driftsinntekt   |      | 67 924            |                |
| <b>Sum inntekter</b>  |      | <b>60 398 820</b> |                |
| <b>Kostnader</b>  |      |                   |                |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler         | 4    | 16 646 900        |                |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4    | 2 753 261         |                |
| Administrasjonskostnader                                      | 2, 3 | 272 551           | 43 373         |
| Annen driftskostnad   | 5    | 1 227 767         |                |
| <b>Sum kostnader</b>  |      | <b>20 900 479</b> | <b>43 373</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>39 498 341</b> | <b>-43 373</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |      |                   |                |
| Annen renteinntekt  |      | 592 422           | 2 124          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |      | <b>592 422</b>    | <b>2 124</b>   |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                      |      | 5 166 834         |                |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |      | <b>5 166 834</b>  |                |
| <b>Netto finans</b>   |      | <b>-4 574 413</b> | <b>2 124</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                    |      |                   |                |
| Skattekostnad på resultat                                     | 6    | 5 270 112         | -41 249        |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                  |      | <b>29 653 816</b> | <b>-41 249</b> |
| <b>Årsresultat</b>  |      | <b>29 653 816</b> | <b>-41 249</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                 |      | <b>29 653 816</b> | <b>-41 249</b> |
| <b>Totalresultat</b>  |      | <b>29 653 816</b> | <b>-41 249</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                          |      |                   |                |
| Avgitt konsernbidrag  |      | 16 356 690        |                |
| Udekket tap   |      | 1 281 046         | -41 249        |
| Overført til annen egenkapital                                |      | 12 016 081        |                |



|                                      |   |            |         |
|--------------------------------------|---|------------|---------|
| Sum overføringer og<br>disponeringer | 7 | 29 653 816 | -41 249 |
|--------------------------------------|---|------------|---------|





|   |      |                    |                    |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Annen egenkapital                       |      | -67 312 003        |                    |
| Udekket tap                             |      |                    | 1 281 046          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>         |      | <b>-67 312 003</b> | <b>-1 281 046</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                  |      | <b>480 248 766</b> | <b>546 279 723</b> |
| <b>Gjeld</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                 |      |                    |                    |
| Utsatt skatt                            | 1, 6 | 24 421 521         |                    |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelse</b> |      | <b>24 421 521</b>  |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Langsiktig konserngjeld                 | 10   | 72 949 039         |                    |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>       |      | <b>72 949 039</b>  |                    |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>             |      | <b>97 370 560</b>  | <b>0</b>           |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                 |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                         |      | 2 285              | 100 000            |
| Betalbar skatt                          | 6    |                    |                    |
| Kortsiktig konserngjeld                 | 10   | 20 970 116         | 310 704            |
| Annen kortsiktig gjeld                  |      | 1 977 892          |                    |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>             |      | <b>22 950 293</b>  | <b>410 704</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                        |      | <b>120 320 853</b> | <b>410 704</b>     |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |      | <b>600 569 619</b> | <b>546 690 427</b> |



Organisasjonsnr: 912 377 822  
GAUSTADALLEEN 21 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

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.

Deloitte AS  
Dronning Eufemias gate 14  
Postboks 221  
NO-0103 Oslo  
Norway

+47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Gaustadalleen 21 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gaustadalleen 21 AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 avviklet.

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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) for a more detailed description of DTTL and its member firms.

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

© Deloitte AS



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning  
Gautstadalleen 21 AS

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 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.

Oslo, 7. mars 2023  
Deloitte AS

**Jens Bjørner Ugland**  
statsautorisert revisor



## Uavhengig revisors beretning

Name Date  
Ugland, Jens Bjørner Owren 2024-03-08

Identification



 bankID Ugland, Jens Bjørner  
Owren



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



Utarbeidet av:

Swiss Life Asset Managers   
Business Management AS 

# Årsregnskap 2023

Gaustadalleen 21 AS

Org.nr.: 912 377 822



### Gaustadalleen 21 AS

#### Resultatregnskap

Alle tall i NOK

|  | Note | 2023              | 2022           |
|--|------|-------------------|----------------|
| <b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>              |      |                   |                |
| Leieinntekter  | 1    | 60 330 896        | 0              |
| Annen driftsinntekt                                    |      | 67 924            | 0              |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                             |      | <b>60 398 820</b> | <b>0</b>       |
| Administrasjonskostnader                               | 2, 3 | 272 551           | 43 373         |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler  | 4    | 16 646 900        | 0              |
| Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4    | 2 753 261         | 0              |
| Annen driftskostnad                                    | 5    | 1 227 767         | 0              |
| <b>Sum driftskostnader</b>                             |      | <b>20 900 479</b> | <b>43 373</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                                  |      | <b>39 498 341</b> | <b>-43 373</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>              |      |                   |                |
| Annen renteinntekt                                     |      | 592 422           | 2 124          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                             |      | <b>592 422</b>    | <b>2 124</b>   |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern               |      | 5 166 834         | 0              |
| <b>Sum finanskostnader</b>                             |      | <b>5 166 834</b>  | <b>0</b>       |
| <b>Resultat av finansposter</b>                        |      | <b>-4 574 413</b> | <b>2 124</b>   |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                      |      | <b>34 923 928</b> | <b>-41 249</b> |
| Skattekostnad på resultat                              | 6    | 5 270 112         | 0              |
| <b>Resultat</b>  |      | <b>29 653 816</b> | <b>-41 249</b> |
| <b>Årsresultat</b>                                     |      | <b>29 653 816</b> | <b>-41 249</b> |
| <b>Disponering av resultat</b>                         |      |                   |                |
| Avsatt til dekning av tidligere udekket tap            |      | 1 281 046         | -41 249        |
| Avsatt konsernbidrag                                   |      | 16 356 690        | 0              |
| Overført til annen egenkapital                         |      | 12 016 081        | 0              |
| <b>Sum overføringer</b>                                | 7    | <b>29 653 816</b> | <b>-41 249</b> |



### Gaustadalleen 21 AS

---

#### Balanse

Alle tall i NOK

|                                      | Note | 2023               | 2022               |
|--------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Eiendeler</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                 |      |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>           |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom  | 4, 8 | 588 110 076        | 0                  |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>       |      | <b>588 110 076</b> | <b>0</b>           |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>     |      |                    |                    |
| Investeringer i datterselskap        | 1    | 0                  | 546 578 118        |
| Investeringer i tilknyttet selskap   | 9    | 100 436            | 0                  |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b> |      | <b>100 436</b>     | <b>546 578 118</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>             |      | <b>588 210 512</b> | <b>546 578 118</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                  |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                    |      |                    |                    |
| Andre kortsiktige fordringer         |      | 3 692              | 1 097              |
| <b>Sum fordringer</b>                |      | <b>3 692</b>       | <b>1 097</b>       |
| <b>Bankinnskudd o.l.</b>             |      |                    |                    |
| Bankinnskudd                         | 8    | 12 355 415         | 111 212            |
| <b>Sum bankinnskudd o.l.</b>         |      | <b>12 355 415</b>  | <b>111 212</b>     |
| <b>Sum omløpsmidler</b>              |      | <b>12 359 107</b>  | <b>112 309</b>     |
| <b>Sum eiendeler</b>                 |      | <b>600 569 619</b> | <b>546 690 427</b> |



### Gaustadalleen 21 AS

#### Balanse

Alle tall i NOK

|  | Note     | 2023               | 2022               |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital og gjeld</b>            |          |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                     |          |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>            |          |                    |                    |
| Aksjekapital                           | 11       | 1 001 000          | 1 001 000          |
| Overkurs                               |          | 546 611 227        | 546 611 227        |
| Annen innskutt egenkapital             |          | -51 459            | -51 459            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>        | <b>7</b> | <b>547 560 769</b> | <b>547 560 769</b> |
| <b>Opptjent egenkapital</b>            |          |                    |                    |
| Annen egenkapital                      |          | -67 312 003        | 0                  |
| Udekket tap                            |          | 0                  | -1 281 046         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>        | <b>7</b> | <b>-67 312 003</b> | <b>-1 281 046</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                 |          | <b>480 248 766</b> | <b>546 279 723</b> |
| <b>Gjeld</b>                           |          |                    |                    |
| <b>Avsetning for forpliktelser</b>     |          |                    |                    |
| Utsatt skatt                           | 1, 6     | 24 421 521         | 0                  |
| <b>Sum avsetning for forpliktelser</b> |          | <b>24 421 521</b>  | <b>0</b>           |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>          |          |                    |                    |
| Gjeld til selskap i samme konsern      | 10       | 72 949 039         | 0                  |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>      |          | <b>72 949 039</b>  | <b>0</b>           |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                |          |                    |                    |
| Gjeld til selskap i samme konsern      | 10       | 20 970 116         | 310 704            |
| Leverandørgjeld                        |          | 2 285              | 100 000            |
| Annen kortsiktig gjeld                 |          | 1 977 892          | 0                  |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>            |          | <b>22 950 293</b>  | <b>410 704</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                       |          | <b>120 320 853</b> | <b>410 704</b>     |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>        |          | <b>600 569 619</b> | <b>546 690 427</b> |

Oslo, 01.03.2024  
Styret i Gaustadalleen 21 AS

Anne Jevne  
styreleder

Jørn Omland  
styremedlem

Kristin Mortensen  
styremedlem

Thorbjørn Fjærtøft Pedersen  
styremedlem



## Gaustadalleen 21 AS

---

### Noter

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### 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 anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

#### Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

#### Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

#### 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.



## Gaustadalleen 21 AS

### Noter

#### Note 1 Fusjon

Datterselskapet Gaustadalleen 21 AS (org.nr. 915 619 541) er innfusjonert i morselskapet Oslo Kontoreiendom I AS (org.nr. 912 377 822) i henhold til de forenklede reglene i aksjeloven § 13-23. Oslo Kontoreiendom AS eide samtlige aksjer i Gaustadalleen 21 AS. Oslo Kontoreiendom AS har endret selskapsnavn til Gaustadalleen 21 AS.

Det ytes ikke vederlag, jf. asl. § 13-23 første ledd. Da det ikke ytes vederlag, utstedes det ingen nye aksjer. Fusjonen har dermed ingen betydning for utøvelsen av aksjonærrettigheter i overtakende selskap.

Fusjonene regnskapsmessige virkningspunkt er satt til 01.01.2023. Fusjonen gjennomføres med kontinuitet på de balanseførte verdier i regnskapet til overdragende selskap ("selskapskontinuitet"). Skattemessig virkningstidspunkt for fusjonen er det tidspunkt hvor gjennomføringsmeldingen for fusjonen registreres i Foretaksregisteret, og fusjonen vil ha skatterettslig virkning fra 1. januar samme år. Fusjonen gjennomføres skattemessig som en kontinuitetsfusjon og forutsettes å være skattefri.

#### Note 2 Antall ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

#### Note 3 Administrasjonskostnader

|                     | 2023           | 2022          |
|---------------------|----------------|---------------|
| Forretningsførsel   | 94 888         | 22 808        |
| Revisjon            | 58 288         | 19 364        |
| Juridisk bistand    | 79 016         | 0             |
| Forvaltningshonorar | 31 305         | 0             |
| Andre kostnader     | 9 055          | 1 201         |
| <b>Sum</b>          | <b>272 551</b> | <b>43 373</b> |

#### Note 4 Anleggsmidler

|   | Bygninger          | Anlegg under utførelse | Sum                |
|---|--------------------|------------------------|--------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01.23               | 830 798 639        | 2 939 841              | 833 738 480        |
| + Tilgang kjøpte driftsmidler               | 8 423 337          | -186 579               | 8 236 758          |
| <b>= Anskaffelseskost 31.12.23</b>          | <b>839 221 976</b> | <b>2 753 262</b>       | <b>841 975 238</b> |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.23          | 251 111 902        |                        | 251 111 902        |
| + Akkumulerte nedskrivninger 31.12.23       |                    | 2 753 262              | 2 753 262          |
| <b>= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23</b> | <b>251 111 902</b> | <b>2 753 262</b>       | <b>253 865 164</b> |
| <b>= Bokført verdi 31.12.23</b>             | <b>588 110 074</b> | <b>0</b>               | <b>588 110 074</b> |
| Årets ordinære avskrivninger                | 16 646 900         |                        | 16 646 900         |
| Årets nedskrivninger                        |                    | 2 753 262              | 2 753 262          |



## Gaustadalleen 21 AS

### Noter

Økonomisk levetid

50 år

### Note 5 Vedlikeholdskostnader

Eiers kostnader knyttet til nytt aggregat og effektbryter på hus E er per 31.12.2023 på NOK 1 227 767.

### Note 6 Skatt

| Årets skattekostnad                      | 2023             | 2022           |
|--|------------------|----------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: |                  |                |
| Betalbar skatt                           | 4 613 426        | 0              |
| Endring i utsatt skatt                   | 656 686          | 0              |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>   | <b>5 270 112</b> | <b>0</b>       |
| Skattepliktig inntekt:                   |                  |                |
| Resultat før skatt                       | 34 923 928       | -41 249        |
| Permanente forskjeller                   | 0                | 0              |
| Endring i midlertidige forskjeller       | -2 984 936       | 0              |
| Avgitt konsernbidrag                     | -20 970 116      | 0              |
| Anvendelse av fremførbart underskudd     | -10 968 877      | 0              |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>             | <b>0</b>         | <b>-41 249</b> |
| Betalbar skatt i balansen:               |                  |                |
| Betalbar skatt på årets resultat         | 4 613 426        | 0              |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag   | -4 613 426       | 0              |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>     | <b>0</b>         | <b>0</b>       |

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

|   | 2023               | 2022               | Endring           |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|
| Varige driftsmidler                       | 111 006 915        | 108 021 979        | -2 984 936        |
| <b>Sum</b>                                | <b>111 006 915</b> | <b>108 021 979</b> | <b>-2 984 936</b> |
| Akkumulert fremførbart underskudd         | 0                  | -10 968 877        | -10 968 877       |
| Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt | 0                  | 10 968 877         | 10 968 877        |
| <b>Grunnlag for utsatt skatt</b>          | <b>111 006 915</b> | <b>108 021 979</b> | <b>-2 984 936</b> |
| <b>Utsatt skatt (22 %)</b>                | <b>24 421 521</b>  | <b>21 351 683</b>  | <b>-3 069 839</b> |



## Gaustadalleen 21 AS

### Noter

#### Note 7 Egenkapital

|                              | Aksjekapital     | Overkurs           | Annen egenkapital  | Udekket tap | Sum egenkapital    |
|------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|-------------|--------------------|
| Egenkapital pr. 01.01.2023   | 1 001 000        | 546 559 769        | 0                  | -1 281 046  | 546 279 723        |
| Årets resultat               |                  |                    | 28 372 771         | 1 281 046   | 29 653 816         |
| Avgitt konsernbidrag (netto) |                  |                    | -16 356 690        |             | -16 356 690        |
| Fusjon med datter            |                  |                    | -79 328 084        |             | -79 328 084        |
| <b>Pr. 31.12.2023</b>        | <b>1 001 000</b> | <b>546 559 769</b> | <b>-67 312 003</b> | <b>0</b>    | <b>480 248 766</b> |

#### Note 8 Pantstillelser og garantier

|  | 31.12.2023         |
|--|--------------------|
| <b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b> |                    |
| Gnr 42,Bnr 127/166, bokført verdi                    | 764 309 006        |
| Bank og kontanter                                    | 12 355 415         |
| <b>Sum</b>   | <b>776 664 420</b> |

Selskapet har stilt sikkerhet for obligasjonslån ytet til konsernspiss Oslo Science Park II AS.

I tillegg har selskapet stilt sikkerhet for 2. prioritetslån ytt til Forskningsparken Energi AS, pålydende totalt kr 11 000 000.

#### Note 9 Aksjer i datterselskap, tilknyttet selskap mv

|                            | Eier- /stemmeandel | Balanseført verdi | Resultat 2023 | Egenkapital 31.12.2023 |
|----------------------------|--------------------|-------------------|---------------|------------------------|
| Forskningsparken Energi AS | 47,6%              | 100 436           | 0             | 0                      |
| <b>Totalt</b>              |                    | <b>100 436</b>    |               |                        |

Selskapet har forretningskontor i Oslo.

#### Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

|                                 | 31.12.2023         | 31.12.2022      |
|---------------------------------|--------------------|-----------------|
| <b>Fordringer</b>               |                    |                 |
| <b>Sum</b>                      | <b>0</b>           | <b>0</b>        |
| Lån fra foretak i samme konsern | -72 949 039        | -410 704        |
| Annen kortsiktig gjeld konsern  | -20 970 116        | 0               |
| <b>Sum</b>                      | <b>-93 919 155</b> | <b>-410 704</b> |



**Gaustadalleen 21 AS**

---

Noter

**Note 11 Aksjonærer**

Aksjekapitalen i Gaustadalleen 21 AS pr. 31.12 består av:

|                 | Antall       | Pålydende | Bokført          |
|-----------------|--------------|-----------|------------------|
| Ordinære aksjer | 1 000        | 1 001,0   | 1 001 000        |
| <b>Sum</b>      | <b>1 000</b> |           | <b>1 001 000</b> |

**Eierstruktur**

Aksjonærer i % pr. 31.12:

|                         | Ordinære | Eierandel | Stemmeandel |
|-------------------------|----------|-----------|-------------|
| Oslo Science Park II AS | 1 000    | 100,00    | 100,00      |