



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 589 507
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GARDERMOVEGEN EIENDOM INVEST AS
Forretningsadresse: Sørkedalsveien 8A
0369 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Ove Ulven
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Lønnskostnad	1	355 992	312 554
Annen driftskostnad	1,2,3	77 453	1 267 468
Sum kostnader		433 445	1 580 022
Driftsresultat		-433 445	-1 580 022
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	6 415 124	4 877 843
Annen renteinntekt		19 945	23 757
Sum finansinntekter		6 435 069	4 901 600
Annen rentekostnad		3 896 191	2 401 327
Annen finanskostnad			630 000
Sum finanskostnader		3 896 191	3 031 327
Netto finans		2 538 878	1 870 272
Ordinært resultat før skattekostnad		2 105 433	290 250
Skattekostnad på ordinært resultat	5	463 195	63 855
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 642 238	226 395
Årsresultat		1 642 238	226 395
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 642 238	226 395
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	1 642 238	226 395
Sum overføringer og disponeringer		1 642 238	226 395



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	201 084	664 279
Sum immaterielle eiendeler		201 084	664 279
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	7,8	32 010 143	32 010 143
Lån til foretak i samme konsern	4	85 789 097	80 361 253
Sum finansielle anleggsmidler		117 799 240	112 371 396
Sum anleggsmidler		118 000 324	113 035 675
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		15 300	1 871
Konsernfordringer	4	6 415 124	4 877 843
Krav på innbetaling av selskapskapital		696 303	
Sum fordringer		7 126 727	4 879 714
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 001 294	7 923 541
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 001 294	7 923 541
Sum omløpsmidler		11 128 021	12 803 255
SUM EIENDELER		129 128 345	125 838 930
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,9	63 600	63 600



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Ikke registrert selskapskapital	6	2 000 220	
Overkurs	6	66 148 678	66 148 678
Sum innskutt egenkapital		68 212 498	66 212 278
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	3 109 787	1 467 549
Sum opptjent egenkapital		3 109 787	1 467 549
Sum egenkapital		71 322 285	67 679 827
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	56 500 000	56 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		56 500 000	56 500 000
Sum langsiktig gjeld		56 500 000	56 500 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 903	865 938
Skyldig offentlige avgifter		129 892	23 862
Annen kortsiktig gjeld		1 156 266	769 304
Sum kortsiktig gjeld		1 306 061	1 659 104
Sum gjeld		57 806 061	58 159 104
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		129 128 345	125 838 930



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Gardermovegen Eiendom Invest AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Gardermovegen Eiendom Invest AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 22
- Resultatregnskap for 22
- 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 22 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Øyvind Hjemgård
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1EG2H-LNCFE-T6AKO-0IUT4-Z5VFX-YN4A



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."

Øyvind Hjemgård

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-2146438

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-27 12:48:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TEG2H-LNCFE-T6AKO-OU14-Z5VPX-YN14A

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 2022
for
Gardermovegen Eiendom Invest AS**

Organisasjonsnr. 919589507

Utarbeidet av:
Tandem AS
Godkjent regnskapsselskap
Postboks 475
1323 HØVIK



Gardermovegen Eiendom Invest AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	355 992	312 554
Annen driftskostnad	1,2,3	77 453	1 267 468
Sum driftskostnader		433 445	1 580 022
DRIFTSRESULTAT		(433 445)	(1 580 022)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	4	6 415 124	4 877 843
Annen renteinntekt		19 945	23 757
Sum finansinntekter		6 435 069	4 901 600
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		3 896 191	2 401 327
Annen finanskostnad		0	630 000
Sum finanskostnader		3 896 191	3 031 327
NETTO FINANSPOSTER		2 538 878	1 870 273
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		2 105 433	290 250
Skattekostnad på ordinært resultat	5	463 195	63 855
ORDINÆRT RESULTAT		1 642 238	226 395
ÅRSRESULTAT		1 642 238	226 395
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital	6	1 642 238	226 395
SUM OVERF. OG DISP.		1 642 238	226 395



Gardermovegen Eiendom Invest AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	201 084	664 279
Sum immaterielle eiendeler		201 084	664 279
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i foretak i samme konsern	7,8	32 010 143	32 010 143
Lån til foretak i samme konsern	4	85 789 097	80 361 253
Sum finansielle anleggsmidler		117 799 240	112 371 396
SUM ANLEGGSMIDLER		118 000 324	113 035 675
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Krav på innbetaling av selskapskapital		696 303	0
Fordringer på konsernselskap	4	6 415 124	4 877 843
Andre kortsiktige fordringer		15 300	1 871
Sum fordringer		7 126 727	4 879 714
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 001 294	7 923 541
SUM OMLØPSMIDLER		11 128 021	12 803 255
SUM EIENDELER		129 128 345	125 838 930
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,9	63 600	63 600
Ikke registrert selskapskapital	6	2 000 220	0
Overkurs	6	66 148 678	66 148 678
Sum innskutt egenkapital		68 212 498	66 212 278
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	3 109 787	1 467 549
Sum opptjent egenkapital		3 109 787	1 467 549
SUM EGENKAPITAL		71 322 285	67 679 827
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	56 500 000	56 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		56 500 000	56 500 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		56 500 000	56 500 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		19 903	865 938
Skyldig offentlige avgifter		129 892	23 862
Annen kortsiktig gjeld		1 156 266	769 304
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 306 061	1 659 104
SUM GJELD		57 806 061	58 159 104
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		129 128 345	125 838 930

Årsregnskap for Gardermovegen Eiendom Invest AS

Organisasjonsnr. 919589507



Gardermovegen Eiendom Invest AS

Balanse pr. 31.12.2022

Note	31.12.2022	31.12.2021
------	------------	------------

Oslo / - 2023

Terje Johansen Ermesjø
Styrets leder

Leif Helling
Styremedlem

Peter Groth
Styremedlem

Thomas Berg-Nielsen
Styremedlem

Årsregnskap for Gardermovegen Eiendom Invest AS

Organisasjonsnr. 919589507



Gardermovegen Eiendom Invest AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.
Alle beløp i NOK.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Skatt

Skatten i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Noter for Gardermovegen Eiendom Invest AS

Organisasjonsnr. 919589507



Gardermovegen Eiendom Invest AS

Noter 2022

Note 1 - Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har ikke ansatte og har således ikke opprettet OTP-ordning.

Ytelser til ledende personer

Det er utbetalt styrehonar til styremedlemmer i selskapet:

	I år	I fjor
Lønn	312 000	273 930
Arbeidsgiveravgift	43 992	38 624
Totalt	355 992	312 554

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp:

	I år	I fjor
Revisjon	50 958	99 968
Totalt	50 958	99 968

Note 2 - Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er å investere i aksjer og andre eierandeler i andre selskaper og foretak og investering i fast eiendom, samt all annen virksomhet som hermed står i forbindelse. All virksomhet er i Norge.

Note 3 - Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Når det gjelder gjennomføring av utviklingsprosjektene i Gardermovegen Eiendom AS kan det være behov for kapitalinnskudd på kort og mellomlang sikt.

Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2022	2021
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer	6 415 124	4 877 843
Andre langsiktige fordringer	85 789 097	80 361 253
Sum fordringer	92 204 221	85 239 097
Gjeld		
Sum gjeld	0	0

Noter for Gardermovegen Eiendom Invest AS

Organisasjonsnr. 919589507



Gardermovegen Eiendom Invest AS

Noter 2022

Selskapet har en rammeavtale på 140 MNOK med lån til Gardermovegen Eiendom AS, rentesats på 7,5 % p.a. Det er ikke avtalt noen avdragsprofil på lånet.

Note 5 - Skatter

Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2022
Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+ endring i utsatt skattefordel	463 195
= Ordinær skattekostnad	463 195

Betalbar skatt i balansen består av:

= Betalbar skatt i balansen 0

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2022	2021
- Fremførbart skattemessig underskudd	914 020	3 019 453
Sum negative skatteøkende forskjeller	914 020	3 019 453
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-914 020	-3 019 453
Balanseført utsatt skattefordel	201 084	664 279

Note 6 - Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Ikke reg. kapitalforh.	Sum egenkapital
Pr 1.1.	63 600	66 148 678	1 467 549		67 679 827
+Fra årets resultat			1 642 238		1 642 238
Ikke reg. kap. forh.				2 000 220	2 000 220
Pr 31.12.	63 600	66 148 678	3 109 787	2 000 220	71 322 285

Kapitalforhøyelse:

Selskapet har foretatt en kapitalforhøyelse i slutten av året med kr 2 000 220 inkl. kostnader knyttet til kapitalforhøyelsen. Denne kapitalforhøyelsen var ikke registrert i foretaksregisteret pr årsslutt

Noter for Gardermovegen Eiendom Invest AS

Organisasjonsnr. 919589507



Gardermovegen Eiendom Invest AS

Noter 2022

Note 7 - Aksjer i datterselskaper

Selskapsnavn	Land	Org.nr.	Antall	Metode	Stemmerett %	Årsresultat	Egenkap.
Gardermovegen Eiendom AS	Norge	813545632	5 030	Kostmetode	100,00	-4 910 630	1 323 039

Note 8 - Pantstillelser og andre forpliktelser

Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2022	2021
Langsiktig lån fra kredittinstitusjoner	56 500 000	56 500 000
Sum	56 500 000	56 500 000

Langsiktig lån på NOK 56 500 000

Lånet er sikret med 1. prioritets panterett stor NOK 150 000 000 i Gardermovegen 29-31, Gnr. 135 og Bnr. 400, 605 og 836 i Ullensaker kommune.

I tillegg er det tatt pant stor NOK 999 999 999 i samtlige aksjer i Gardermovegen Eiendom AS org.nr. 813 545 632.

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har 1 060 aksjer pålydende kr 60 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 63 600.

Selskapet har 7 aksjonærer, som alle eier mer enn 1 % av aksjene:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Barlindhaug Eiendom AS	868 220 082	258	24,34 %
Helling Holding AS	989 141 007	208	19,62 %
Oslo House Invest AS	919 767 162	162	15,28 %
Ringkjøp Eiendom AS	941 763 278	161	15,19 %
AS Frilo	911 842 998	150	14,15 %
Fructuarius AS	989 212 524	86	8,11 %
Gora Invest AS	992 687 959	35	3,30 %

Noter for Gardermovegen Eiendom Invest AS

Organisasjonsnr. 919589507

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 8 pages before this page
Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

Peter Groth

a670c700-cac0-44b1-82d6-d6cd00c5f098 - 2023-03-24 12:42:17 UTC +02:00
BankID - 6bab647c-0f51-4ebd-99cb-07e4e35316e3 - NO

Thomas Berg-Nielsen

3e1dceb0-60d2-4e87-adea-62cd936c9573 - 2023-03-24 12:43:46 UTC +02:00
BankID - 551aea26-b3d0-414b-ba81-934069ef0fff - NO

Leif Helling

ee090056-eff2-4e10-8fc2-1d325ba2e025 - 2023-03-24 14:34:40 UTC +02:00
BankID - a8ad189f-90e9-4a6f-a2db-6f3bbca6d920 - NO

Terje Johansen Ermesjø

8082a929-529d-4406-b1cb-06d7c38a5f0c - 2023-03-25 19:04:20 UTC +02:00
BankID - 5a45a2e5-07da-479b-b653-94579506cd2e - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmeckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende