



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 740 904
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GLS REAL ESTATE AS
Forretningsadresse: Tyveholmen kontorfellesskap
Tjuvholmen allé 19
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: VIEW PROCURATOR AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 10.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1	381 093	1 858 183
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	23 795	
Annen driftskostnad	1	4 256 109	4 935 081
Sum kostnader		4 660 997	6 793 264
Driftsresultat		-4 660 997	-6 793 264
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	13 348 131	11 329 847
Annen finansinntekt	5	6 020 005	40 150 615
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	3		247 192
Sum finansinntekter		19 368 136	51 727 654
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	22 124 368	1 563 267
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 452 058	1 324 414
Annen rentekostnad		14 474 337	13 719 231
Annen finanskostnad	5	4 284 096	7 614 975
Sum finanskostnader		42 334 858	24 221 888
Netto finans		-22 966 722	27 505 766
Resultat før skattekostnad		-27 627 719	20 712 502
Skattekostnad på resultat	6	-1 201 643	23 362
Årsresultat		-26 426 076	20 689 140
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-26 426 076	20 689 140
Totalresultat		-26 426 076	20 689 140
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital			20 689 140
Overført fra annen egenkapital		-26 426 076	
Sum overføringer og disponeringer		-26 426 076	20 689 140



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 203 522	1 879
Sum immaterielle eiendeler		1 203 522	1 879
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr			23 795
Sum varige driftsmidler			23 795
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	93 563 493	93 563 493
Lån til foretak i samme konsern	4	175 986 782	119 782 612
Investeringer i tilknyttet selskap	7	54 862 861	54 862 861
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4		2 262 300
Investeringer i aksjer og andeler	3	46 360 044	58 781 134
Andre langsiktige fordringer		524 904	2 762 300
Sum finansielle anleggsmidler		371 298 084	332 014 700
Sum anleggsmidler		372 501 606	332 040 374
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		216 920	4 963 814
Konsernfordringer	4		36 154 791
Sum fordringer		216 920	41 118 606
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	3	2 906 023	5 727 758
Markedsbaserte obligasjoner	3	16 963 186	17 514 383
Sum investeringer		19 869 209	23 242 142
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		20 056 120	38 852 971



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 056 120	38 852 971
Sum omløpsmidler		40 142 250	103 213 719
SUM EIENDELER		412 643 856	435 254 093

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8	510 575	510 575
Annen innskutt egenkapital		126 041 827	126 041 827
Sum innskutt egenkapital		126 552 402	126 552 402

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		35 132 500	61 558 576
Sum opptjent egenkapital		35 132 500	61 558 576

Sum egenkapital	9	161 684 902	188 110 978
------------------------	---	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10	34 400 000	36 000 000
Langsiktig konserngjeld	4	25 586 903	22 810 431
Sum annen langsiktig gjeld		59 986 903	58 810 431

Sum langsiktig gjeld		59 986 903	58 810 431
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10	188 913 183	184 617 205
Leverandørgjeld			109 913
Skyldig offentlige avgifter		14 945	62 795
Annen kortsiktig gjeld		2 043 924	3 542 771
Sum kortsiktig gjeld		190 972 051	188 332 684

Sum gjeld		250 958 954	247 143 114
------------------	--	--------------------	--------------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		412 643 856	435 254 092



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 648921

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 740 904
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GLS REAL ESTATE AS
Forretningsadresse: Tyveholmen kontorfellesskap
Tjuvholmen allé 19
0252 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: VIEW PROCURATOR AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 09.07.2025

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: 913 740 904
GLS REAL ESTATE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1	381 093	1 858 183
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	23 795	
Annen driftskostnad	1	4 256 109	4 935 081
Sum kostnader		4 660 997	6 793 264
Driftsresultat		-4 660 997	-6 793 264
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4	13 348 131	11 329 847
Annen finansinntekt	5	6 020 005	40 150 615
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	3		247 192
Sum finansinntekter		19 368 136	51 727 654
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	22 124 368	1 563 267
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 452 058	1 324 414
Annen rentekostnad		14 474 337	13 719 231
Annen finanskostnad	5	4 284 096	7 614 975
Sum finanskostnader		42 334 858	24 221 888
Netto finans		-22 966 722	27 505 766
Resultat før skattekostnad		-27 627 719	20 712 502
Skattekostnad på resultat	6	-1 201 643	23 362
Årsresultat		-26 426 076	20 689 140
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-26 426 076	20 689 140
Totalresultat		-26 426 076	20 689 140
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital			20 689 140
Overført fra annen egenkapital		-26 426 076	
Sum overføringer og disponeringer		-26 426 076	20 689 140



Organisasjonsnr: 913 740 904
GLS REAL ESTATE AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 203 522	1 879
Sum immaterielle eiendeler		1 203 522	1 879
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
Sum varige driftsmidler			23 795
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	93 563 493	93 563 493
Lån til foretak i samme konsern	4	175 986 782	119 782 612
Investeringer i tilknyttet selskap	7	54 862 861	54 862 861
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4		2 262 300
Investeringer i aksjer og andeler	3	46 360 044	58 781 134
Andre langsiktige fordringer		524 904	2 762 300
Sum finansielle anleggsmidler		371 298 084	332 014 700
Sum anleggsmidler		372 501 606	332 040 374
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			
		216 920	4 963 814
Konsernfordringer	4		36 154 791
Sum fordringer		216 920	41 118 606
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	3	2 906 023	5 727 758
Markedsbaserte obligasjoner	3	16 963 186	17 514 383
Sum investeringer		19 869 209	23 242 142
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		20 056 120	38 852 971
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 056 120	38 852 971



Sum omløpsmidler		40 142 250	103 213 719
SUM EIENDELER		412 643 856	435 254 093
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	510 575	510 575
Annen innskutt egenkapital		126 041 827	126 041 827
Sum innskutt egenkapital		126 552 402	126 552 402
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		35 132 500	61 558 576
Sum opptjent egenkapital		35 132 500	61 558 576
Sum egenkapital	9	161 684 902	188 110 978
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	34 400 000	36 000 000
Langsiktig konserngjeld	4	25 586 903	22 810 431
Sum annen langsiktig gjeld		59 986 903	58 810 431
Sum langsiktig gjeld		59 986 903	58 810 431
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	188 913 183	184 617 205
Leverandørgjeld			109 913
Skyldig offentlige avgifter		14 945	62 795
Annen kortsiktig gjeld		2 043 924	3 542 771
Sum kortsiktig gjeld		190 972 051	188 332 684
Sum gjeld		250 958 954	247 143 114
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		412 643 856	435 254 092



Organisasjonsnr: 913 740 904
GLS REAL ESTATE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

1.00

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

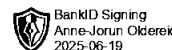
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

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.



Til generalforsamlingen i
GLS Real Estate AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

**Grant Thornton
Revisjon AS**
Kirkegata 15
0153 Oslo
Org.nr. 987 632 380
T: +47 22 20 04 00
E: grant@no.gt.com

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for GLS Real Estate AS som viser et underskudd på kr 26 426 076. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 internasjonale revisjonsstandardene *Internationale Standards on Auditing* (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor i «*Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*». Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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, 19.06.2025
Grant Thornton Revisjon AS

Anne-Jorun Oldereid
Statsautorisert revisor
(Elektronisk signert)



Årsregnskap 2024

GLS Real Estate AS

Org.nr.: 913 740 904

Utarbeidet av:

view.
PROCURATOR



GLS Real Estate AS

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter og driftskostnader			
Lønnskostnad	1	381 093	1 858 183
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	23 795	0
Annen driftskostnad	1	4 256 109	4 935 081
Sum driftskostnader		4 660 997	6 793 264
Driftsresultat		-4 660 997	-6 793 264
Finansinntekter og finanskostnader			
Verdøkning markedsbaserte omløpsmidler	3	0	247 192
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	8 527 033	8 412 898
Annen renteinntekt		4 821 098	2 916 949
Annen finansinntekt	5	6 020 005	40 150 615
Sum finansinntekter		19 368 136	51 727 654
Nedskrivning av finansielle eiendeler	3	22 124 368	1 563 267
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 452 058	1 324 414
Annen rentekostnad		14 474 337	13 719 231
Annen finanskostnad	5	4 284 096	7 614 975
Sum finanskostnader		42 334 858	24 221 888
Resultat av finansposter		-22 966 722	27 505 766
Resultat før skattekostnad		-27 627 719	20 712 502
Skattekostnad på resultat	6	-1 201 643	23 362
Resultat		-26 426 076	20 689 140
Årsresultat		-26 426 076	20 689 140
Disponering av resultat			
Overført til annen egenkapital		0	20 689 140
Overført fra annen egenkapital		-26 426 076	0
Sum overføringer		-26 426 076	20 689 140



GLS Real Estate AS

Balanse

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	1 203 522	1 879
Sum immaterielle eiendeler		1 203 522	1 879
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		0	23 795
Sum varige driftsmidler		0	23 795
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	7	93 563 493	93 563 493
Investeringer i tilknyttet selskap	7	54 862 861	54 862 861
Investeringer i aksjer og andeler	3	46 360 044	58 781 134
Lån til selskap i samme konsern	4	175 986 782	119 782 612
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhe	4	0	2 262 300
Andre langsiktige fordringer		524 904	2 762 300
Sum finansielle anleggsmidler		371 298 084	332 014 700
Sum anleggsmidler		372 501 606	332 040 374
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordring på selskap i samme konsern	4	0	36 154 791
Andre kortsiktige fordringer		216 920	4 963 814
Sum fordringer		216 920	41 118 606
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	3	2 906 023	5 727 758
Markedsbaserte obligasjoner	3	16 963 186	17 514 383
Sum investeringer		19 869 209	23 242 142
Bankinnskudd o.l.			
Bankinnskudd		20 056 120	38 852 971
Sum bankinnskudd o.l.		20 056 120	38 852 971
Sum omløpsmidler		40 142 250	103 213 719
Sum eiendeler		412 643 856	435 254 093



GLS Real Estate AS

Balanse

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8	510 575	510 575
Overkurs		119 106 350	119 106 350
Annen innskutt egenkapital		6 935 478	6 935 478
Sum innskutt egenkapital		126 552 402	126 552 402
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		35 132 500	61 558 576
Sum opptjent egenkapital		35 132 500	61 558 576
Sum egenkapital	9	161 684 902	188 110 978
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	34 400 000	36 000 000
Gjeld til selskap i samme konsern	4	25 586 903	22 810 431
Sum annen langsiktig gjeld		59 986 903	58 810 431
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	188 913 183	184 617 205
Leverandørgjeld		0	109 913
Skyldig offentlige avgifter		14 945	62 795
Annen kortsiktig gjeld		2 043 924	3 542 771
Sum kortsiktig gjeld		190 972 051	188 332 684
Sum gjeld		250 958 954	247 143 114
Sum egenkapital og gjeld		412 643 856	435 254 092

Oslo, 18.06.2025
Styret i GLS Real Estate AS

Paal Hveem
styreleder



Regnskapsprinsipper

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

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

Inntekts- og kostnadsføringsprinsipper

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres. Gevinst og tap på investeringer regnskapsføres ved realisasjon. Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes. .

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 nedskrivningen 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.

Investeringer i aksjer, obligasjoner og andre finansielle instrumenter

Finansielle instrumenter, herunder aksjer og obligasjoner som er klassifisert som omløpsmidler, inngår i en handelsportefølje med henblikk på videresalg, omsettes på børs, autorisert markeds plass eller tilsvarende regulert marked i utlandet og som har god eierspredning og likviditet, er vurdert til virkelig verdi på balansedagen. Kortsiktige likvide investeringer definert som kontantekvivalenter er finansielle instrumenter som enkelt kan gjøres om til kontanter og som har løpetid kortere enn 3 måneder. Øvrige finansielle omløpsmidler betraktes hver for seg og vurderes til det laveste av kostpris og virkelig verdi. Langsiktige investeringer vurderes til kostpris, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivninger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Utdeling av innskutt kapital, samt utdeling av opptjent egenkapital før egen eierperiode, blir ført som reduksjon av investeringens anskaffelseskost. Ved salg av aksjer blir inngangsverdien tilordnet etter FIFO prinsippet (først inn, først ut).

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.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter



anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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.



Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader

	2024	2023
Lønninger	308 763	1 525 895
Arbeidsgiveravgift	47 088	246 435
Andre ytelser	25 242	85 852
Sum	381 093	1 858 183

Gjennomsnittlig antall årsverk 1 1

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder eller medlemmer av styret i 2024.

Revisor

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2024	2023
Lovpålagt revisjon	109 866	104 086
Sum	109 866	104 086

Beløpene er inklusive merverdiavgift.

Note 2 Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	1 840 830	148 996	1 989 826
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2024	1 840 830	148 996	1 989 826
Akkumulerte avskrivninger 31.12	1 840 830	148 996	1 989 826
Bokført verdi 31.12.2024	0	0	0
Årets avskrivninger	0	23 795	23 795
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2024	0	23 795	23 795



Note 3 Markedsbaserte verdipapirer

	Anskaffelses- kost	Balansført verdi	Resultatført verdiendring
Markedsbaserte aksjer			
Aksjer på multilateral handelsfasilitet	8 941 737	2 906 023	-2 340 455
Sum markedsbaserte aksjer	8 941 737	2 906 023	-2 340 455
Obligasjoner			
Obligasjoner	17 066 687	16 963 186	-87 823
Sum obligasjoner	17 066 687	16 963 186	-87 823
Langsiktige aksjer og andeler			
Langsiktige aksjer og andeler	71 607 391	46 360 044	-19 696 072
Sum andre finansielle instrumenter	71 607 391	46 360 044	-19 696 072
Sum	97 615 816	66 229 253	-22 124 350

Aksjer notert på multilateral handelsfasilitet er verdsatt etter laveste verdis prinsipp, dvs laveste av kostpris og virkelig verdi, hvor virkelig verdi er verdi observert i markedet på balansedagen.

Note 4 Transaksjoner med nærstående parter

Nærstående part	Tilknytning	Eierandel
Bredmyra 4 AS	Datterselskap	100 %
Deliveien 4 AS	Datterselskap	100 %
Drammen Fjordpark AS	Datterselskap	100 %
Nordisk Lagereiendom 4 Norge AS	Datterselskap	100 %
Nordisk Lagereiendom 1 Danmark ApS	Datterselskap	100 %
Nordisk Lagereiendom 2 Danmark ApS	Datterselskap	100 %
Køge Eiendomsinvest AS	Tilknyttet selskap	50 %

Følgende interne transaksjoner har funnet sted i 2024:

	Beløp
Renteinntekter lån	8 527 033
Rentekostnader lån	1 452 058

Balansen inkluderer følgende beløp som følge av transaksjoner med tilknyttede selskap:

	2024	2023
Langsiktige fordringer	175 986 782	122 044 912
Langsiktig gjeld	25 586 903	22 810 431
Kortsiktige fordringer	0	36 154 791



Note 5 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2024	2023
Gevinst ved salg av verdipapirer	10 784	9 486 384
Resultatført konsernbidrag datterselskap	0	8 587 753
Resultatførte utdelinger og renteinntekter fra investeringer	399 302	1 560 458
Annen finansinntekt (agio)	5 609 920	1 361 881
Utbytte fra konsernselskap	0	19 154 140
Sum finansinntekter	6 020 005	40 150 615

Finanskostnader	2024	2023
Tap ved salg av verdipapirer	124 849	2 986 327
Annen finanskostnad (disagio)	4 159 246	4 628 649
Sum finanskostnader	4 284 096	7 614 975

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-1 201 643	23 362
Skattekostnad ordinært resultat	-1 201 643	23 362

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-27 627 719	20 712 502
Permanente forskjeller	22 253 526	-20 690 634
Endring i midlertidige forskjeller	7 139	-21 869
Skattepliktig inntekt	-5 367 055	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	-1 889 306
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	1 889 306
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	0	7 139	7 139
Langs. fordr. og gjeld i ut. valuta	0	-27 741 893	-27 741 893
Fordringer	0	27 741 893	27 741 893
Sum	0	7 139	7 139
Aksjer og andre verdipapirer	-103 501	-15 679	87 822
Akkumulert fremførbart underskudd	-5 367 055	0	5 367 055
Grunnlag for utsatt skattefordel	-5 470 556	-8 540	5 462 016
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 203 522	-1 879	1 201 643



Note 7 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

	Kontor- kommune	Eier- /stemme- andel	Anskaffelses- kost	Balanseført- verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
Datterselskap						
Deliveien 4 AS	Oslo	100 %	49 601 462	49 601 462	8 703 600	2 276 016
Bredmyra 4 AS	Oslo	100 %	35 745 221	35 745 221	13 357 708	3 753 774
Drammen Fjordpark AS	Oslo	100 %	6 842 328	6 842 328	23 895 765	5 756 888
Nordisk Lagereiendom Norge 4 AS	Oslo	100 %	1 096 480	1 096 480	6 012 141	1 738 371
Nordisk Lagereiendom Danmark 1 Aps	København	100 %	139 001	139 001	62 523 830	7 411 094
Nordisk Lagereiendom Danmark 2 Aps	København	100 %	139 001	139 001	60 275 411	6 778 046
Køge Eiendomsinvest AS	Oslo	50 %	54 862 861	54 862 861	59 082 361	-1 539 915
Sum			148 426 354	148 426 354	233 850 816	26 174 274

Investering i datterselskap og tilknyttet selskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Da selskapet følger reglene om små foretak er det ikke utarbeidet konsernregnskap.

Note 8 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i GLS Real Estate AS pr. 31.12.2024 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	2 490	205,0500	510 575
Sum	2 490	205	510 575

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

GLS Real Estate AS hadde 1 aksjonærer pr. 31.12.2024.

	Ordinære	Sum antall	Stemme-/eierandel
Greenwich Land Securities AS	2 490	2 490	100 %
Sum	2 490	2 490	100 %

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	510 575	119 106 350	6 935 478	61 558 576	188 110 978
Årets resultat				-26 426 076	-26 426 076
Pr 31.12.2024	510 575	119 106 350	6 935 478	35 132 500	161 684 902



Note 10 Gjeld og pantstillelser

Gjeld sikret ved pant

	2024	2023
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	34 400 000	36 000 000
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	188 765 111	184 617 205
Sum	223 165 111	220 617 205

Bokført verdi av pantsatte eiendeler

	2024	2023
Aksjer i datterselskap	93 563 493	93 563 493
Sum	93 563 493	93 563 493

Eiendommene i datterselskapene Bredmyra 4 AS, Deliveien 4 AS, Drammen Fjordpark AS, Nordisk Lagereiendom Norge 4 AS, Nordisk Lagereiendom Danmark 1 Aps og Nordisk Lagereiendom Danmark 2 Aps er pantsatt som sikkerhet for ovennevnte lån.

I tillegg har morselskapet Greenwich Land Securities AS stilt selvskyldnerkausjon for ovennevnte lån.

Selskapet har lån til kredittinstitusjoner i NOK og DKK. For å redusere risiko er lånene sikret med tilhørende valuta- og rentebytteavtaler. Avtalene løper til 2026. Avtalene hadde en positiv verdi pr 31.12.2024 på NOK 4 424 012.