



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 396 558
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GAH EIENDOM AS
Forretningsadresse: Gladengveien 3B
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thor Wiig
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.07.2023

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, 28.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		29 457 955	28 592 630
Sum inntekter		29 457 955	28 592 630
Kostnader			
Lønnskostnad			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	4 305 355	4 048 197
Annen driftskostnad	5	3 372 031	2 427 510
Sum kostnader		7 677 386	6 475 707
Driftsresultat		21 780 569	22 116 923
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 417 623	411 976
Annen renteinntekt			117 506
Sum finansinntekter		1 417 623	529 482
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 145 041	4 517 164
Annen rentekostnad		23 101	20 892
Sum finanskostnader		5 168 142	4 538 056
Netto finans		-3 750 519	-4 008 573
Ordinært resultat før skattekostnad		18 030 049	18 108 349
Skattekostnad	6, 7	3 968 410	3 983 838
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 061 640	14 124 511
Årsresultat		14 061 639	14 124 511
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			14 000 000
Annen egenkapital		14 061 639	124 511
Sum overføringer og disponeringer		14 061 639	14 124 511



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	106 215 955	110 582 497
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	8 599 910	5 669 355
Sum varige driftsmidler		114 815 866	116 251 852
Sum anleggsmidler		114 815 866	116 251 852
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	9 448 100	40 142
Andre fordringer	9, 10	920 427	144 876
Konsernfordringer	11	10 145 811	9 567 007
Sum fordringer		20 514 338	9 752 025
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12		17 713 612
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			17 713 612
Sum omløpsmidler		20 514 338	27 465 637
SUM EIENDELER		135 330 204	143 717 489
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (300 aksjer à kr 30 000,00)	13, 14	9 000 000	9 000 000
Sum innskutt egenkapital		9 000 000	9 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	25 358 203	11 296 564
Sum opptjent egenkapital		25 358 203	11 296 564
Sum egenkapital	14	34 358 203	20 296 564
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	2 225 578	1 852 295
Sum avsetninger for forpliktelser		2 225 578	1 852 295
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	12	93 720 458	99 969 815
Sum annen langsiktig gjeld		93 720 458	99 969 815
Sum langsiktig gjeld		95 946 036	101 822 110
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	292 377	1 020 945
Betalbar skatt	7	3 595 127	3 495 964
Skyldige offentlige avgifter		753 371	3 081 906
Utbytte			14 000 000
Annen kortsiktig gjeld		385 090	
Sum kortsiktig gjeld		5 025 965	21 598 815
Sum gjeld		100 972 001	123 420 925
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		135 330 204	143 717 489



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 593221

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 396 558
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GAH EIENDOM AS
Forretningsadresse: Gladengveien 3B
0661 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thor Wiig
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.07.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 19.07.2023



Organisasjonsnr: 917 396 558
GAH EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		29 457 955	28 592 630
Sum inntekter		29 457 955	28 592 630
Kostnader			
Lønnskostnad			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	4 305 355	4 048 197
Annen driftskostnad	5	3 372 031	2 427 510
Sum kostnader		7 677 386	6 475 707
Driftsresultat		21 780 569	22 116 923
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 417 623	411 976
Annen renteinntekt			117 506
Sum finansinntekter		1 417 623	529 482
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 145 041	4 517 164
Annen rentekostnad		23 101	20 892
Sum finanskostnader		5 168 142	4 538 056
Netto finans		-3 750 519	-4 008 573
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	6, 7	3 968 410	3 983 838
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 061 640	14 124 511
Årsresultat		14 061 639	14 124 511
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			14 000 000
Annen egenkapital		14 061 639	124 511
Sum overføringer og disponeringer		14 061 639	14 124 511



Organisasjonsnr: 917 396 558
GAH EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	106 215 955	110 582 497
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	8 599 910	5 669 355
Sum varige driftsmidler		114 815 866	116 251 852
Sum anleggsmidler		114 815 866	116 251 852

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	8	9 448 100	40 142
Andre fordringer	9, 10	920 427	144 876
Konsernfordringer	11	10 145 811	9 567 007
Sum fordringer		20 514 338	9 752 025

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	12		17 713 612
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			17 713 612
Sum omløpsmidler		20 514 338	27 465 637
SUM EIENDELER		135 330 204	143 717 489

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (300 aksjer à kr 30 000,00)	13, 14	9 000 000	9 000 000
Sum innskutt egenkapital		9 000 000	9 000 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	14	25 358 203	11 296 564
Sum opptjent egenkapital		25 358 203	11 296 564
Sum egenkapital	14	34 358 203	20 296 564



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	2 225 578	1 852 295
Sum avsetninger for forpliktelse		2 225 578	1 852 295
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	12	93 720 458	99 969 815
Sum annen langsiktig gjeld		93 720 458	99 969 815
Sum langsiktig gjeld		95 946 036	101 822 110
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	292 377	1 020 945
Betalbar skatt	7	3 595 127	3 495 964
Skyldige offentlige avgifter		753 371	3 081 906
Utbytte			14 000 000
Annen kortsiktig gjeld		385 090	
Sum kortsiktig gjeld		5 025 965	21 598 815
Sum gjeld		100 972 001	123 420 925
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		135 330 204	143 717 489



Organisasjonsnr: 917 396 558
GAH EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Generelt Årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapssloven og god regnskaps- skikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet, og er satt opp basert på fortsatt drift. For beskrivelse av benyttede regnskapsprinsipper vises til de enkelte noter der prinsippene er nærmere beskrevet. Selskapet er en del av et konsern. Morselskapet følger regler for store foretak. Morselskapet utarbeider konsernregnskap og datterselskapene inngår i konsolideringen. Klassifisering og generelle regler for vurdering av balanseposter Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler som har begrenset levetid, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Dersom gjennvinnbart beløp av driftsmiddelet, det høyeste beløp av netto salgsverdi og bruksverdi, er lavere enn balanseført verdi, så foretas nedskrivning til gjennvinnbart beløp. Langsiktig gjeld i norske kroner balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet Inntekts- og kostnadsføringsprinsipp Alle inntekter bokføres når de er opptjent. Driftskostnader bokføres når de påløper. For identifiserte tapsprosjekter foretas det avsetning for hele det forventede tapet. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

Note

1

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

10

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Se eventuelle andre vedlegg.



Noter 2022 GAH EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

Generelt

Årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet, og er satt opp basert på fortsatt drift. For beskrivelse av benyttede regnskapsprinsipper vises til de enkelte noter der prinsippene er nærmere beskrevet.

Selskapet er en del av et konsern. Morselskapet følger regler for store foretak. Morselskapet utarbeider konsernregnskap og datterselskapene inngår i konsolideringen.

Klassifisering og generelle regler for vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler som har begrenset levetid, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Dersom gjennvinnbart beløp av driftsmiddelet, det høyeste beløp av netto salgsverdi og bruksverdi, er lavere enn balanseført verdi, så foretas nedskrivning til gjennvinnbart beløp. Langsiktig gjeld i norske kroner balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet

Inntekts- og kostnadsføringsprinsipp

Alle inntekter bokføres når de er opptjent. Driftskostnader bokføres når de påløper. For identifiserte tapsprosjekter foretas det avsetning for hele det forventede tapet.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.



Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

Note 4 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	7 134 048	161 800 823	13 873 876	182 808 747
Tilgang i året	0	4 795 342	0	4 795 342
Avgang i året	0	0	(145 117)	(145 117)
Anskaffelseskost 31.12.2022	7 134 048	166 596 165	13 728 759	187 458 972
Akk. av- og nedskr. 01.01.2022		(64 891 038)	(3 446 712)	(68 337 750)
Akkumulerte avskr. 31.12.2022		(67 514 255)	(5 128 850)	(72 643 105)
Balanseført verdi pr. 31.12.2022	7 134 048	99 081 910	8 599 909	114 815 867
Årets avskrivninger		(2 623 217)	(1 682 138)	(4 305 355)
Økonomisk levetid		0 - 100 år	0 - 5 år	
Avskrivningsplan: Lineær		0 - 3,00 %	0 - 20 %	

Note 5 - Revisjon

	2022	2021
Revisjon	24 125	24 500
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	24 125	24 500

Note 6 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	8 419 521	10 178 758	(1 759 237)
Gevinst- og tapskonto	0	(62 493)	62 493
Sum midlertidige forskjeller	8 419 521	10 116 265	(1 696 744)
Utsatt skatt 31.12.22. basert på 22%	1 852 295	2 225 578	(373 283)



Note 7 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	18 030 049	18 108 349
+/- Permanente forskjeller	8 180	1
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(1 696 744)	(2 217 605)
Årets skattegrunnlag	16 341 485	15 890 745
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	3 595 127	3 495 964
Sum	3 595 127	3 495 964
+/- Endring i utsatt skatt	373 283	487 874
Skattekostnad i resultatregnskapet	3 968 410	3 983 838
Betalbar skatt i skattekostnad	3 595 127	3 495 964
Betalbar skatt i balansen	3 595 127	3 495 964

Note 8 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2022.

	2022	2021
Kundefordringer til pålydende	9 448 100	40 142
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	9 448 100	40 142

Note 9 - Andre fordringer

Andre fordringer:

	2022	2021
Forskuddsbetalte kostnader	0	118 586
Andre fordringer	0	0
Periodisering gårdsregnskap	920 427	26 290
Sum Andre fordringer	920 427	144 876

Note 10 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

Note 11 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2022	2021
GAH Drift AS	10 145 811	9 567 007
Sum	10 145 811	9 567 007
Gjeld	2022	2021
Leverandørgjeld	104 956	0
		0
Sum	0	0

Konsernmellomværende renteberegnes etter markedsbetingelser, og eiendommen og aksjene i



datterselskapet er stilt som sikkerhet for morselskapets långivere.
For øvrig gjeld er det ikke avtalt tilbakebetalingstidspunkt.

Note 12 - Konsernkonto

Selskapet deltar i konsernkontosystem mellom morselskapet Ragde Eiendom AS og DNB ASA. Deltakerene er overfor banken solidarisk ansvarlige som selvskyldnerkausjonister. Det innebærer at innskuddet kan motregnes mot enhver kreditt som er ytet på andre konti i konsernkontosystemet.

Morselskapet Ragde Eiendom AS har gjeld til kredittinstitusjon med pant i eiendommen.

Selskapet har netto kreditt som er vurdert å være langsiktig, siden hensikten er langsiktig finansiering av selskapet og langt overgår normal arbeidskapital.

Note 13 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	300	30 000,00	9 000 000,00
Sum	300		9 000 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Ragde Eiendom AS	292	97,33%	Ordinære aksjer
CF Eiendom AS C/O Christian Fredrik Sandberg	8	2,67%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	300	100,00%	

Note 14 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2022	9 000 000	11 296 564	20 296 564
Årets resultat		14 061 639	14 061 639
Egenkapital 31.12.2022	9 000 000	25 358 203	34 358 203



Til generalforsamlingen i Gah Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gah Eiendom AS som viser et overskudd på kr 14.061.639. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 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

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 avvirket.

Moss Revisjonskontor AS
Godkjent revisjonsbyrå/aut. regnskapsførerselskap
Org.nr. 992 227 249 MVA Foretaksregisteret
Bankkonto 1503.03.06098
post@mossrevisjon.no
www.mossrevisjon.no

Postadresse: Postboks 260, 1502 Moss
Besøksadresse: Fossen 20, 1530 Moss
Telefon: 69 24 79 50

Rune Madsen: 99 43 78 82/rune@mossrevisjon.no
Iren Juliussen: 93 09 14 49/iren@mossrevisjon.no



Medlem av

Den norske Revisorforening

Pemneo Dokumentnøkkel: LLCTE-YQGWD-25UCV-WYZZY-8KOZB-8IUH



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>

Moss, den (elektronisk signert)

Moss Revisjonskontor AS

Rune Madsen
Statsautorisert revisor

Pemseo Dokumentnøkkel: LLCTE-YQGWD-25UCV-WYZZY-8KO2B-8IHUH



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."

Rune Madsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Moss Revisjonskontor AS

Serienummer: 9578-5999-4-1213916

IP: 84.234.xxx.xxx

2023-07-06 07:00:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LLCTE-YQGWD-25UCV-WYZY-8KO2B-8IUH

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 for 2022

**GAH EIENDOM AS
0161 OSLO**

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning



Resultatregnskap for 2022
GAH EIENDOM AS

	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		29 457 955	28 592 630
Sum driftsinntekter		29 457 955	28 592 630
Lønnskostnad	1, 2, 3	0	0
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	(4 305 355)	(4 048 197)
Annen driftskostnad	5	(3 372 031)	(2 427 510)
Sum driftskostnader		(7 677 386)	(6 475 707)
Driftsresultat		21 780 569	22 116 923
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 417 623	411 976
Annen renteinntekt		0	117 506
Sum finansinntekter		1 417 623	529 482
Rentekostnad til foretak i samme konsern		(5 145 041)	(4 517 164)
Annen rentekostnad		(23 101)	(20 892)
Sum finanskostnader		(5 168 142)	(4 538 056)
Netto finans		(3 750 519)	(4 008 573)
Resultat før skattekostnad		18 030 049	18 108 349
Skattekostnad	6, 7	(3 968 410)	(3 983 838)
Årsresultat		14 061 639	14 124 511
Overføringer			
Utbytte		0	14 000 000
Annen egenkapital		14 061 639	124 511
Sum		14 061 639	14 124 511



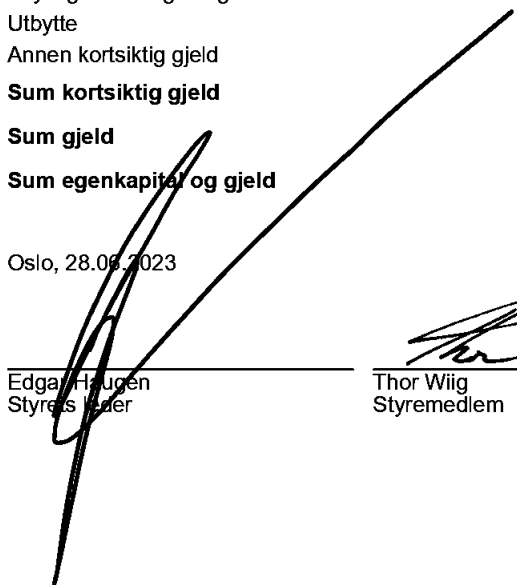
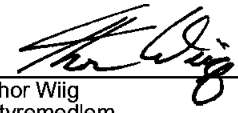
Balanse pr. 31. desember 2022 GAH EIENDOM AS

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	106 215 955	110 582 497
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	8 599 910	5 669 355
Sum varige driftsmidler		114 815 866	116 251 852
Sum anleggsmidler		114 815 866	116 251 852
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	8	9 448 100	40 142
Andre fordringer	9, 10	920 427	144 876
Konsernfordringer	11	10 145 811	9 567 007
Sum fordringer		20 514 338	9 752 025
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	0	17 713 612
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		0	17 713 612
Sum omløpsmidler		20 514 338	27 465 637
Sum eiendeler		135 330 204	143 717 489

**Balanse pr. 31. desember 2022**
GAH EIENDOM AS

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (300 aksjer à kr 30 000,00)	13, 14	9 000 000	9 000 000
Sum innskutt egenkapital		9 000 000	9 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	25 358 203	11 296 564
Sum opptjent egenkapital		25 358 203	11 296 564
Sum egenkapital	14	34 358 203	20 296 564
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	2 225 578	1 852 295
Sum avsetning for forpliktelser		2 225 578	1 852 295
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	12	93 720 458	99 969 815
Sum annen langsiktig gjeld		93 720 458	99 969 815
Sum langsiktig gjeld		95 946 036	101 822 110
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld, herav 104 956,- til konsernselskap	11	292 377	1 020 945
Betalbar skatt	7	3 595 127	3 495 964
Skyldige offentlige avgifter		753 371	3 081 906
Utbytte		0	14 000 000
Annen kortsiktig gjeld		385 090	0
Sum kortsiktig gjeld		5 025 965	21 598 815
Sum gjeld		100 972 001	123 420 925
Sum egenkapital og gjeld		135 330 204	143 717 489

Oslo, 28.06.2023


Edga Høygen
Styrets leder
Thor Wiig
Styremedlem



Noter 2022 GAH EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

Generelt

Årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet, og er satt opp basert på fortsatt drift. For beskrivelse av benyttede regnskapsprinsipper vises til de enkelte noter der prinsippene er nærmere beskrevet.

Selskapet er en del av et konsern. Morselskapet følger regler for store foretak. Morselskapet utarbeider konsernregnskap og datterselskapene inngår i konsolideringen.

Klassifisering og generelle regler for vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet, er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler som har begrenset levetid, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Dersom gjennvinnbart beløp av driftsmiddelet, det høyeste beløp av netto salgsverdi og bruksverdi, er lavere enn balanseført verdi, så foretas nedskrivning til gjennvinnbart beløp. Langsiktig gjeld i norske kroner balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet

Inntekts- og kostnadsføringsprinsipp

Alle inntekter bokføres når de er opptjent. Driftskostnader bokføres når de påløper. For identifiserte tapsprosjekter foretas det avsetning for hele det forventede tapet.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.



Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 2 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

Note 4 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	7 134 048	161 800 823	13 873 876	182 808 747
Tilgang i året	0	4 795 342	0	4 795 342
Avgang i året	0	0	(145 117)	(145 117)
Anskaffelseskost 31.12.2022	7 134 048	166 596 165	13 728 759	187 458 972
Akk. av- og nedskr. 01.01.2022		(64 891 038)	(3 446 712)	(68 337 750)
Akkumulerte avskr. 31.12.2022		(67 514 255)	(5 128 850)	(72 643 105)
Balanseført verdi pr. 31.12.2022	7 134 048	99 081 910	8 599 909	114 815 867
Årets avskrivninger		(2 623 217)	(1 682 138)	(4 305 355)
Økonomisk levetid		0 - 100 år	0 - 5 år	
Avskrivningsplan: Lineær		0 - 3,00 %	0 - 20 %	

Note 5 - Revisjon

	2022	2021
Revisjon	24 125	24 500
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	24 125	24 500

Note 6 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2022	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	8 419 521	10 178 758	(1 759 237)
Gevinst- og tapskonto	0	(62 493)	62 493
Sum midlertidige forskjeller	8 419 521	10 116 265	(1 696 744)
Utsatt skatt 31.12.22. basert på 22%	1 852 295	2 225 578	(373 283)



Note 7 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	18 030 049	18 108 349
+/- Permanente forskjeller	8 180	1
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(1 696 744)	(2 217 605)
Årets skattegrunnlag	16 341 485	15 890 745
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	3 595 127	3 495 964
Sum	3 595 127	3 495 964
+/- Endring i utsatt skatt	373 283	487 874
Skattekostnad i resultatregnskapet	3 968 410	3 983 838
Betalbar skatt i skattekostnad	3 595 127	3 495 964
Betalbar skatt i balansen	3 595 127	3 495 964

Note 8 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2022.

	2022	2021
Kundefordringer til pålydende	9 448 100	40 142
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	9 448 100	40 142

Note 9 - Andre fordringer

Andre fordringer:

	2022	2021
Forskuddsbetalte kostnader	0	118 586
Andre fordringer	0	0
Periodisering gårdsregnskap	920 427	26 290
Sum Andre fordringer	920 427	144 876

Note 10 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

Note 11 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2022	2021
GAH Drift AS	10 145 811	9 567 007
Sum	10 145 811	9 567 007

Gjeld	2022	2021
Leverandørgjeld	104 956	0
Sum	0	0

Konsernmellomværende renteberøennes etter markedsbetingelser og eiendommen og aksjene i



datterselskapet er stilt som sikkerhet for morselskapets långivere.
For øvrig gjeld er det ikke avtalt tilbakebetalingstidspunkt.

Note 12 - Konsernkonto

Selskapet deltar i konsernkontosystem mellom morselskapet Ragde Eiendom AS og DNB ASA. Deltakerene er overfor banken solidarisk ansvarlige som selvskyldnerkausjonister. Det innebærer at innskuddet kan motregnes mot enhver kreditt som er ytet på andre konti i konsernkontosystemet.

Morselskapet Ragde Eiendom AS har gjeld til kredittinstitusjon med pant i eiendommen.

Selskapet har netto kreditt som er vurdert å være langsiktig, siden hensikten er langsiktig finansiering av selskapet og langt overgår normal arbeidskapital.

Note 13 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	300	30 000,00	9 000 000,00
Sum	300		9 000 000,00

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Ragde Eiendom AS	292	97,33%	Ordinære aksjer
CF Eiendom AS C/O Christian Fredrik Sandberg	8	2,67%	Ordinære aksjer
Totalt antall aksjer	300	100,00%	

Note 14 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2022	9 000 000	11 296 564	20 296 564
Årets resultat		14 061 639	14 061 639
Egenkapital 31.12.2022	9 000 000	25 358 203	34 358 203