



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Christer Bøckman Tunold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.06.2023

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, 28.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1	1 348 242	266 825
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	22 953	25 040
Annen driftskostnad	1	4 727 973	3 663 849
Sum kostnader		6 099 168	3 955 714
Driftsresultat		-6 099 168	-3 955 714
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	15 730 912	10 561 028
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern			17 665 347
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	5 145 693	3 251 785
Annen renteinntekt		897 079	736 278
Annen finansinntekt	5	32 039 428	64 394 755
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	6	14 956 831	3 726 227
Sum finansinntekter		68 769 943	100 335 420
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler			52 330 961
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	133 750	2
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	6 426 214	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	452 345	560 161
Annen rentekostnad		8 501 126	4 842 032
Annen finanskostnad	5	12 253 360	11 644 155
Sum finanskostnader		27 766 795	69 377 311
Netto finans		41 003 148	30 958 108
Ordinært resultat før skattekostnad		34 903 980	27 002 394
Skattekostnad på resultat	7	4 095 559	6 476 394
Ordinært resultat etter skattekostnad		30 808 421	20 526 001
Årsresultat	8	30 808 421	20 526 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		30 808 421	20 526 001



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		30 808 421	20 526 001
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			10 464 985
Avsatt til annen egenkapital		30 808 421	10 061 015
Sum overføringer og disponeringer	8	30 808 421	20 526 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	25 241	
Sum immaterielle eiendeler		25 241	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		22 953
Sum varige driftsmidler			22 953
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	93 563 493	117 832 581
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	4	150 753 370	96 663 020
Investeringer i tilknyttet selskap	3		
Investeringer i aksjer og andeler	6	123 676 211	71 792 506
Sum finansielle anleggsmidler		367 993 074	286 288 107
Sum anleggsmidler		368 018 315	286 311 061
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		624 646	449 604
Konsernfordringer		5 145 693	28 771 849
Sum fordringer		5 770 339	29 221 453
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
Markedsbaserte aksjer	6	22 216 501	36 627 548
Markedsbaserte obligasjoner	6	8 491 530	33 750
Sum investeringer		30 708 031	36 661 298
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Bankinnskudd, kontanter o.l.		14 006 790	46 504 725
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 006 790	46 504 725
Sum omløpsmidler		50 485 161	112 387 475
SUM EIENDELER		418 503 476	398 698 535

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9	510 575	510 574
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		40 869 436	10 061 015
Sum opptjent egenkapital		40 869 436	10 061 015

Sum egenkapital	8	167 421 838	136 613 417
------------------------	---	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7		420
Sum avsetninger for forpliktelser			420

Annen langsiktig gjeld

Konvertible lån	10		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	227 392 059	236 250 816
Langsiktig konserngjeld	4, 10	18 158 086	17 643 858
Sum annen langsiktig gjeld	10	245 550 145	253 894 674

Sum langsiktig gjeld		245 550 145	253 895 094
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		188 815	177 097
Betalbar skatt	7	4 121 220	5 812 734



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Skyldig offentlige avgifter		92 620	24 576
Kortsiktig konserngjeld			775 005
Annen kortsiktig gjeld		1 128 839	1 400 613
Sum kortsiktig gjeld		5 531 494	8 190 025
Sum gjeld		251 081 639	262 085 118
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		418 503 476	398 698 535



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 652981

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Christer Bøckman Tunold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2023

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, 08.08.2023



Organisasjonsnr: 913 740 904
GLS REAL ESTATE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1	1 348 242	266 825
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	22 953	25 040
Annen driftskostnad	1	4 727 973	3 663 849
Sum kostnader		6 099 168	3 955 714
Driftsresultat		-6 099 168	-3 955 714
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	15 730 912	10 561 028
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern			17 665 347
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	5 145 693	3 251 785
Annen renteinntekt		897 079	736 278
Annen finansinntekt	5	32 039 428	64 394 755
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	6	14 956 831	3 726 227
Sum finansinntekter		68 769 943	100 335 420
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler			52 330 961
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	133 750	2
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	6 426 214	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	452 345	560 161
Annen rentekostnad		8 501 126	4 842 032
Annen finanskostnad	5	12 253 360	11 644 155
Sum finanskostnader		27 766 795	69 377 311
Netto finans		41 003 148	30 958 108
Ordinært resultat før skattekostnad		34 903 980	27 002 394
Skattekostnad på resultat	7	4 095 559	6 476 394
Ordinært resultat etter skattekostnad		30 808 421	20 526 001
Årsresultat	8	30 808 421	20 526 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		30 808 421	20 526 001



Totalresultat		30 808 421	20 526 001
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			10 464 985
Avsatt til annen egenkapital		30 808 421	10 061 015
Sum overføringer og disponeringer	8	30 808 421	20 526 000



Organisasjonsnr: 913 740 904
GLS REAL ESTATE AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	25 241	
Sum immaterielle eiendeler		25 241	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		22 953
Sum varige driftsmidler			22 953
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	93 563 493	117 832 581
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	4	150 753 370	96 663 020
Investeringer i tilknyttet selskap	3		
Investeringer i aksjer og andeler	6	123 676 211	71 792 506
Sum finansielle anleggsmidler		367 993 074	286 288 107
Sum anleggsmidler		368 018 315	286 311 061
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		624 646	449 604
Konsernfordringer		5 145 693	28 771 849
Sum fordringer		5 770 339	29 221 453
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
Markedsbaserte aksjer	6	22 216 501	36 627 548
Markedsbaserte obligasjoner	6	8 491 530	33 750
Sum investeringer		30 708 031	36 661 298
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		14 006 790	46 504 725
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 006 790	46 504 725



Sum omløpsmidler		50 485 161	112 387 475
SUM EIENDELER		418 503 476	398 698 535
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	510 575	510 574
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		40 869 436	10 061 015
Sum opptjent egenkapital		40 869 436	10 061 015
Sum egenkapital	8	167 421 838	136 613 417
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		420
Sum avsetninger for forpliktelses			420
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	10		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	227 392 059	236 250 816
Langsiktig konserngjeld	4, 10	18 158 086	17 643 858
Sum annen langsiktig gjeld	10	245 550 145	253 894 674
Sum langsiktig gjeld		245 550 145	253 895 094
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		188 815	177 097
Betalbar skatt	7	4 121 220	5 812 734
Skyldig offentlige avgifter		92 620	24 576
Kortsiktig konserngjeld			775 005
Annen kortsiktig gjeld		1 128 839	1 400 613
Sum kortsiktig gjeld		5 531 494	8 190 025
Sum gjeld		251 081 639	262 085 118
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		418 503 476	398 698 535



Organisasjonsnr: 913 740 904
GLS REAL ESTATE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

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.



Årsregnskap 2022

GLS Real Estate AS

Org.nr.: 913 740 904

UTARBEIDET AV:





Gls Real Estate AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Lønnskostnad	1	1 348 242	266 825
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	22 953	25 040
Annen driftskostnad	1	4 727 973	3 663 849
Sum driftskostnader		6 099 168	3 955 714
Driftsresultat		-6 099 168	-3 955 714
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	15 730 912	10 561 028
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	5 145 693	3 251 785
Renteinntekt fra tilknyttet selskap		0	736 278
Annen renteinntekt		897 079	0
Annen finansinntekt	5	32 039 428	64 394 755
Verdøkning markedsbaserte omløpsmidler	6	14 956 831	3 726 227
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		0	52 330 961
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	133 750	2
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	6 426 214	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	452 345	560 161
Rentekostnad til tilknyttet selskap		0	4 842 032
Annen rentekostnad		8 501 126	0
Annen finanskostnad	5	12 253 360	11 644 155
Resultat av finansposter		41 003 148	30 958 108
Resultat før skattekostnad		34 903 980	27 002 394
Skattekostnad på resultat	7	4 095 559	6 476 394
Årsresultat	8	30 808 421	20 526 000
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	10 464 985
Avsatt til annen egenkapital		30 808 421	10 061 015
Sum overføringer	8	30 808 421	20 526 000



Gls Real Estate AS		Balanse	
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	25 241	0
Sum immaterielle eiendeler		25 241	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	0	22 953
Sum varige driftsmidler		0	22 953
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	93 563 493	117 832 581
Lån til foretak i samme konsern	4	150 753 370	96 663 020
Investeringer i aksjer og andeler	6	123 676 211	71 792 506
Sum finansielle anleggsmidler		367 993 074	286 288 107
Sum anleggsmidler		368 018 315	286 311 061
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer konsern		0	28 771 849
Andre kortsiktige fordringer		624 646	449 604
Konsernfordringer		5 145 693	0
Sum fordringer		5 770 339	29 221 453
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	6	22 216 501	36 627 548
Markedsbaserte obligasjoner	6	8 491 530	33 750
Sum investeringer		30 708 031	36 661 298
Bankinnskudd, kontanter o.l.		14 006 790	46 504 725
Sum omløpsmidler		50 485 161	112 387 475
Sum eiendeler		418 503 476	398 698 535



Gls Real Estate AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	510 575	510 574
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		40 869 436	10 061 015
Sum opptjent egenkapital		40 869 436	10 061 015
Sum egenkapital	8	167 421 838	136 613 417
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	0	420
Sum avsetning for forpliktelser		0	420
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	227 392 059	236 250 816
Langsiktig konserngjeld	4, 10	18 158 086	17 643 858
Sum annen langsiktig gjeld	10	245 550 145	253 894 674
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		188 815	177 097
Betalbar skatt	7	4 121 220	5 812 734
Skyldig offentlige avgifter		92 620	24 576
Konserngjeld		0	775 005
Annen kortsiktig gjeld		1 128 839	1 400 613
Sum kortsiktig gjeld		5 531 494	8 190 025
Sum gjeld		251 081 639	262 085 118
Sum egenkapital og gjeld		418 503 476	398 698 535

Oslo, 22.06.2023
Styret i Gl's Real Estate AS

Paal Hveem
styreleder

Christer Bøckman Tunold
styremedlem/daglig leder

Gls Real Estate AS

Side 3



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

	2022	2021
Lønninger	1 146 021	198 000
Arbeidsgiveravgift	161 742	27 918
Andre ytelser	40 478	40 907
Sum	1 348 242	266 825

Gjennomsnittlig antall årsverk	2	1
--------------------------------	---	---

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder eller medlemmer av styret i 2022.

Revisor

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2022	2021
Lovpålagt revisjon	51 250	16 300
Andre attestasjonstjenester	0	0
Skatterådgivning	7 875	0
Andre tjenester utenfor revisjon	12 500	4 900
Sum	71 625	21 200

Beløpene er inklusive merverdiavgift.

Note 2 Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	1 840 830	125 201	1 966 031
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0
Avgang solgte driftsmidler	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	1 840 830	125 201	1 966 031
Akkumulerte avskrivninger 31.12	1 840 830	0	1 840 830
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	125 201	125 201
Bokført verdi 31.12.2022	0	0	0
Årets avskrivninger	0	22 953	22 953
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2022	0	22 953	22 953



Note 3 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

	Kontor- kommune	Eier- /stemme- andel	Anskaffelses- kost	Balansført- verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
Datterselskap						
Deliveien 4 AS	Oslo	100 %	49 601 462	49 601 462	4 404 864	1 904 865
Bredmyra 4 AS	Oslo	100 %	35 745 221	35 745 221	6 048 383	3 016 885
Drammen Fjordpark AS	Oslo	100 %	6 842 328	6 842 328	16 045 549	9 203 221
Nordisk Lagereiendom 4 Norge AS	Oslo	100 %	1 096 480	1 096 480	2 783 132	1 543 734
Nordisk Lagereiendom Danmark 1 ApS	København	100 %	139 001	139 001	51 131 094	6 018 063
Nordisk Lagereiendom Danmark 2 ApS	København	100 %	139 001	139 001	49 619 498	5 681 878
Sum			93 563 493	93 563 493	130 032 520	27 368 646

Investering i datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Det er inntektsført kr 15.730.912 i utbytte fra datterselskap i 2022.

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

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 %

Følgende interne transaksjoner har funnet sted i 2022:

	Beløp
Renteinntekter lån	5 145 693
Rentekostnader lån	452 345

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

	2022	2021
Langsiktige lån	150 753 370	96 663 020
Langsiktig gjeld	18 158 086	17 643 858
Sum	168 911 456	114 306 878



Note 5 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2022	2021
Gevinst ved salg av verdipapirer	29 512 243	57 357 420
Resultatførte utdelinger og renteinntekter fra investeringer	726 576	3 285 322
Annen finansinntekt (agio)	1 800 608	3 752 013
Sum finansinntekter	32 039 428	64 394 755

Finanskostnader	2022	2021
Tap ved salg av verdipapirer	9 345 387	4 426 021
Annen finanskostnad (disagio)	2 907 973	1 407 149
Sum finanskostnader	12 253 360	5 833 170

Note 6 Markedsbaserte verdipapirer

	Anskaffelses- kost	Markeds- verdi	Balanseført verdi	Resultatført verdiendring
Markedsbaserte aksjer				
Aksjer på multilateral handelsfasilitet	26 158 953	30 367 409	22 216 501	14 956 831
Sum markedsbaserte aksjer	26 158 953	30 367 409	22 216 501	14 956 831
Obligasjoner				
Obligasjoner	8 591 530	10 440 042	8 491 530	-133 750
Sum obligasjoner	8 591 530	10 440 042	8 491 530	-133 750
Langsiktige aksjer og andeler				
Langsiktige aksjer og andeler	127 579 879	127 579 879	123 676 211	-6 426 214
Sum andre finansielle instrumenter	127 579 879	127 579 879	123 676 211	-6 426 214
Sum	162 330 362	168 387 330	154 384 242	8 396 867

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 7 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4 121 220	5 812 734
Endring i utsatt skatt	-25 661	663 660
Skattekostnad ordinært resultat	4 095 559	6 476 394

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	34 903 980	27 002 396
Permanente forskjeller	-16 187 804	2 435 762
Endring i midlertidige forskjeller	16 640	16 023
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-3 032 661
Skattepliktig inntekt	18 732 816	26 421 520

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4 121 220	5 812 734
Sum betalbar skatt i balansen	4 121 220	5 812 734

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-14 730	1 910	16 640
Sum	-14 730	1 910	16 640
Aksjer og andre verdipapirer	-100 000	0	100 000
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-114 730	1 910	116 640
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-25 241	420	25 661

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	510 574	119 106 350	6 935 478	10 061 015	136 613 417
Årets resultat				30 808 421	30 808 421
Pr 31.12.2022	510 574	119 106 350	6 935 478	40 869 436	167 421 838



Note 9 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Gls Real Estate AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	2 490	205,0500	510 574,50
Sum	2 490	205	510 575

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Gls Real Estate AS hadde 2 aksjonærer pr. 31.12.2022.

Oversikt over de største aksjonærene pr. 31.12.2022:

	Ordinære	Sum antall	Stemme-/ eierandel
Greenwich Land Securities AS	1 992	1 992	80 %
Xania Eiendom AS	498	498	20 %
Sum	2 490	2 490	100 %

Note 10 Langsiktig gjeld og pantstillelser

Gjeld sikret ved pant

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	227 392 059	236 250 816
Sum	227 392 059	236 250 816

Bokført verdi av pantsatte eiendeler

	2022	2021
Aksjer i datterselskap	93 563 493	117 832 581
Sum	93 563 493	117 832 581

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 også 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 31.12.22 på NOK 4.985.509.

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

This documents contains 10 pages before this page
Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 10 sider før denne side

Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

Paal Hveem

94a3c8eb-eeeb-40f8-853b-bacd29ddd953 - 2023-06-29 15:03:01 UTC +03:00
BankID - 71a8140a-e02d-42fe-8031-8f26184a019a - NO

Christer Bøckman Tunold

c852aa4b-4f50-4e07-9e51-b683d2ffca7e - 2023-06-30 13:33:21 UTC +03:00
BankID - 11212a0b-93e3-40f6-a8f7-0aef3261d81e - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

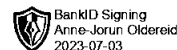
ställningsfullmakt
fimateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/6bc04a0d-f25f-4e88-98d6-1dce3f04960f>

 **visma sign**
www.vismasign.com



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 GLS Real Estate AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 30 808 421. 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 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 internasjonale revisjonsstandardene *International 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 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

Grant Thornton Revisjon AS is a member of Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered independently by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another's acts or omissions.

www.grantthornton.no



Grant Thornton

An instinct for growth™

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, 30.6.2023
Grant Thornton Revisjon AS

Anne Jorun Oldereid
Statsautorisert revisor
(Signert elektronisk)