



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	982 192 285
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	GUNERIUS INVEST AS
Forretningsadresse:	Markens gate 30 4611 KRISTIANSAND S

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:	Ole-Ragnar Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2023

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, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen finansinntekt	2	48 604 033	7 440 589
Sum inntekter		48 604 033	7 440 589
Kostnader			
Lønnskostnad	3	830 517	736 254
Tap finansielle anleggsmidler	2	9 134 370	
Annen driftskostnad		321 922	631 795
Verdiregulering markedsbaserte finansielle omløpsmidler	4	495 643	1 030 342
Sum kostnader		10 782 452	2 398 392
Driftsresultat		37 821 581	5 042 198
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	5	750 840	1 235 890
Sum finansinntekter		750 840	1 235 890
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	2	1 308 300	-2 298 962
Annen rentekostnad		2 434 093	1 737 176
Sum finanskostnader		3 742 393	-561 786
Netto finans		-2 991 553	1 797 676
Ordinært resultat før skattekostnad		34 830 028	6 839 874
Skattekostnad på resultat	6	205 352	-398 769
Ordinært resultat etter skattekostnad		34 624 676	7 238 643
Årsresultat	7	34 624 676	7 238 643
Årsresultat etter minoritetsinteresser		34 624 676	7 238 643
Totalresultat		34 624 676	7 238 643
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til/fra annen egenkapital		34 624 676	7 238 643



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer	7	34 624 676	7 238 643



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	193 418	398 770
Sum immaterielle eiendeler		193 418	398 770
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2, 9	8 441 923	96 801 036
Lån til foretak i samme konsern	5	670 000	25 486 401
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
Andre langsiktige fordringer	5	10 668 095	5 095 944
Investering i andre selskaper	2, 9	176 344 229	69 307 651
Sum finansielle anleggsmidler		196 124 247	196 691 032
Sum anleggsmidler		196 317 665	197 089 802
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5		
Andre kortsiktige fordringer	5	5 466 667	244 064
Sum fordringer		5 466 667	244 064
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4	525 334	1 020 977
Markedsbaserte aksjer	2		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	2, 2		
Sum investeringer		525 334	1 020 977
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		25 649	34 900
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 649	34 900
Sum omløpsmidler		6 017 650	1 299 941



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		202 335 315	198 389 743
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital (10 aksjer à kr 100.000)	7, 8	1 000 000	1 000 000
Overkurs	7	99 100 000	99 100 000
Sum innskutt egenkapital	7	100 100 000	100 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	40 633 161	6 008 485
Sum opptjent egenkapital	7	40 633 161	6 008 485
Sum egenkapital		140 733 161	106 108 485
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelse	3		
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	5	15 747 952	15 797 552
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Øvrig langsiktig gjeld	3, 5	16 237 290	18 417 391
Sum annen langsiktig gjeld		31 985 242	34 214 943
Sum langsiktig gjeld		31 985 242	34 214 943
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	22 866 554	55 857 197
Leverandørgjeld		1 992	1 970
Betalbar skatt	6		
Skyldige offentlige avgifter		53 009	69 942
Annen kortsiktig gjeld	5	6 695 357	2 137 206
Sum kortsiktig gjeld		29 616 912	58 066 315



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum gjeld		61 602 154	92 281 259
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		202 335 315	198 389 743



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 584469

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 192 285
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GUNERIUS INVEST AS
Forretningsadresse: Markens gate 30
4611 KRISTIANSAND S

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: Ole-Ragnar Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

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 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, 17.07.2023

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: 982 192 285
GUNERIUS INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen finansinntekt	2	48 604 033	7 440 589
Sum inntekter		48 604 033	7 440 589
Kostnader			
Lønnskostnad	3	830 517	736 254
Tap finansielle anleggsmidler	2	9 134 370	
Annen driftskostnad		321 922	631 795
Verdiregulering markedsbaserte finansielle omløpsmidler	4	495 643	1 030 342
Sum kostnader		10 782 452	2 398 392
Driftsresultat		37 821 581	5 042 198
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	5	750 840	1 235 890
Sum finansinntekter		750 840	1 235 890
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	2	1 308 300	-2 298 962
Annen rentekostnad		2 434 093	1 737 176
Sum finanskostnader		3 742 393	-561 786
Netto finans		-2 991 553	1 797 676
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	6	205 352	-398 769
Ordinært resultat etter skattekostnad		34 624 676	7 238 643
Årsresultat	7	34 624 676	7 238 643
Årsresultat etter minoritetsinteresser		34 624 676	7 238 643
Totalresultat		34 624 676	7 238 643
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til/fra annen egenkapital		34 624 676	7 238 643
Sum overføringer og disponeringer	7	34 624 676	7 238 643



Organisasjonsnr: 982 192 285
GUNERIUS INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	193 418	398 770
Sum immaterielle eiendeler		193 418	398 770
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	9		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2, 9	8 441 923	96 801 036
Lån til foretak i samme konsern	5	670 000	25 486 401
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		
Andre langsiktige fordringer	5	10 668 095	5 095 944
Investering i andre selskaper	2, 9	176 344 229	69 307 651
Sum finansielle anleggsmidler		196 124 247	196 691 032
Sum anleggsmidler		196 317 665	197 089 802
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5		
Andre kortsiktige fordringer	5	5 466 667	244 064
Sum fordringer		5 466 667	244 064
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4	525 334	1 020 977
Markedsbaserte aksjer	2		
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	2, 2		
Sum investeringer		525 334	1 020 977
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		25 649	34 900
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 649	34 900
Sum omløpsmidler		6 017 650	1 299 941



SUM EIENDELER		202 335 315	198 389 743
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital (10 aksjer à kr 100.000)	7, 8	1 000 000	1 000 000
Overkurs	7	99 100 000	99 100 000
Sum innskutt egenkapital	7	100 100 000	100 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	40 633 161	6 008 485
Sum opptjent egenkapital	7	40 633 161	6 008 485
Sum egenkapital		140 733 161	106 108 485
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	3		
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	5	15 747 952	15 797 552
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Øvrig langsiktig gjeld	3, 5	16 237 290	18 417 391
Sum annen langsiktig gjeld		31 985 242	34 214 943
Sum langsiktig gjeld		31 985 242	34 214 943
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	22 866 554	55 857 197
Leverandørgjeld		1 992	1 970
Betalbar skatt	6		
Skyldige offentlige avgifter		53 009	69 942
Annen kortsiktig gjeld	5	6 695 357	2 137 206
Sum kortsiktig gjeld		29 616 912	58 066 315
Sum gjeld		61 602 154	92 281 259
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		202 335 315	198 389 743



Organisasjonsnr: 982 192 285
GUNERIUS INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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.



Årsregnskap 2022 Gunerius Invest AS

**Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet**

Penneo Dokumentnøkkel: 8W2AA-EBDNB-4EX3D-4ZCQB-EVZC6-12JE

Org.nr.: 982 192 285



Gunerius Invest AS

Resultatregnskap

NOTER	DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
2	Annen finansinntekt	48 604 033	7 440 589
	Sum driftsinntekter	48 604 033	7 440 589
3	Lønnskostnad	830 517	736 254
2	Tap finansielle anleggsmidler	9 134 370	0
	Annen driftskostnad	321 922	631 795
4	Verdiregulering markedsbaserte finansielle omløpsmidler	495 643	1 030 342
	Sum driftskostnader	10 782 452	2 398 392
	Driftsresultat	37 821 581	5 042 198
	FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
5	Annen renteinntekt	750 840	1 235 890
2	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	-1 308 300	2 298 962
	Annen rentekostnad	-2 434 093	-1 737 176
	Netto finansresultat	-2 991 553	1 797 676
	Ordinært resultat før skattekostnad	34 830 028	6 839 874
6	Skattekostnad på resultat	-205 352	398 769
	Resultat	34 624 676	7 238 643
7	ÅRSRESULTAT	34 624 676	7 238 643
	OVERFØRINGER		
	Avsatt til/fra annen egenkapital	34 624 676	7 238 643
7	Sum overføringer	34 624 676	7 238 643

Penneo Dokumentnøkkel: 8W2AA-EBDNB-EX3D-IZCQB-EVZC6-12JZE



Gunerius Invest AS

Balanse pr. 31. desember

NOTER	EIENDELER	2022	2021
	Anleggsmidler		
	Immaterielle eiendeler		
6	Utsatt skattefordel	193 418	398 770
	Sum immaterielle eiendeler	193 418	398 770
	Finansielle anleggsmidler		
2, 9	Investeringer i datterselskap	8 441 923	96 801 036
5	Lån til foretak i samme konsern	670 000	25 486 401
5	Andre langsiktige fordringer	10 668 095	5 095 944
2, 9	Investering i andre selskaper	176 344 229	69 307 651
	Sum finansielle anleggsmidler	196 124 247	196 691 032
	Sum anleggsmidler	196 317 665	197 089 802
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
5	Andre kortsiktige fordringer	5 466 667	244 064
	Sum fordringer	5 466 667	244 064
4	Markedsbaserte aksjer	525 334	1 020 977
	Sum investeringer	525 334	1 020 977
	Bankinnskudd, kontanter o.l.	25 649	34 900
	Sum omløpsmidler	6 017 650	1 299 941
	SUM EIENDELER	202 335 315	198 389 743

Penneo Dokumentnøkkel: 8W2AA-EBDNB-EX3D-IZCQB-EVZC6-1ZJZ



Gunerius Invest AS

Balanse pr. 31. desember

NOTER	GJELD OG EGENKAPITAL	2022	2021
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
7, 8	Selskapskapital (10 aksjer à kr 100.000)	1 000 000	1 000 000
7	Overkurs	99 100 000	99 100 000
7	Sum innskutt egenkapital	100 100 000	100 100 000
	Opptjent egenkapital		
7	Annen egenkapital	40 633 161	6 008 485
7	Sum opptjent egenkapital	40 633 161	6 008 485
	Sum egenkapital	140 733 161	106 108 485
	Gjeld		
	Annen langsiktig gjeld		
5	Gjeld til selskap i samme konsern	15 747 952	15 797 552
3, 5	Øvrig langsiktig gjeld	16 237 290	18 417 391
	Sum annen langsiktig gjeld	31 985 242	34 214 943
	Kortsiktig gjeld		
9	Gjeld til kredittinstitusjoner	22 866 554	55 857 197
	Leverandørgjeld	1 992	1 970
	Skyldige offentlige avgifter	53 009	69 942
5	Annen kortsiktig gjeld	6 695 357	2 137 206
	Sum kortsiktig gjeld	29 616 912	58 066 315
	Sum gjeld	61 602 154	92 281 259
	SUM GJELD OG EGENKAPITAL	202 335 315	198 389 743

Kristiansand, 30.06.2023
Styret i Gunerius Invest AS

Jon Martin Bjørgum
styreleder

Ole-Ragnar Gunerius Olsen
styremedlem/daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: 8W2AA-EBDNB-EX3D-IZCQB-EVZC6-1ZJE



Gunerius Invest AS

Noter til regnskapet 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år, er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Aksjer i andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskap vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Tilsvarende gjelder for investeringer i tilknyttede selskaper.

Eierandel i felles kontrollert virksomhet

Eierandeler i felles kontrollert virksomhet vurderes etter kostmetoden.

Aksjer i andeler klassifisert som anleggsmidler

Aksjer og investeringer i ansvarlige selskaper og kommandittselskaper hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse, er vurdert etter kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes å ikke være forbigående. Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Finansielle instrumenter og varederivater

Finansielle instrumenter, herunder aksjer og obligasjoner, som

- er klassifisert som omløpsmidler,
- inngår i en handelsportefølje med henblikk på videresalg
- omsettes på børs, autorisert markedsplass eller tilsvarende regulert marked i utlandet, og
- har god eierspredning og likviditet

er vurdert til virkelig verdi på balansedagen. Andre investeringer er vurdert til laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Perneo Dokumentnøkkel: 8W2AA-EBDNB-EX3D-IZCQB-EVZC6-1ZJZE



Gunerius Invest AS

Noter til regnskapet 2022

Note 2 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Investeringer i datterselskaper	Forretnings- kontor	Kostpris	Bokført verdi	Eierandel
Dronningensgate 2 AS	Kristiansand	9 667 150	8 058 850	67 %
Torvet Eiendomsinvest AS	Kristiansand	66 700 000	383 073	62 %
Sum		76 367 150	8 441 923	

Investeringer i andre selskaper	Forretnings- kontor	Kostpris	Bokført verdi	Eierandel
Johan G Olsen AS	Kristiansand	92 912 333	63 750 598	14 %
Brasil Properties AS	Kristiansand	1 080 000	0	19 %
JGO Eiendom AS	Kristiansand	1 550 745	1	11 %
Torvet KRS AS	Kristiansand	90 151 107	90 151 107	28 %
Vestre Torv Parkering AS	Kristiansand	1 676 390	1 676 390	10 %
Ayfie Group AS	Oslo	3 074 733	253 000	1 %
Eventyrgården Holding AS	Kristiansand	15 533 333	15 533 333	30 %
Baneheia Park AS	Kristiansand	4 978 409	4 978 410	33 %
Baneheia Park Næringseiendom AS	Kristiansand	1 390	1 390	5 %
Sum		210 958 440	176 344 229	

Selskapet har solgt aksjene i Baneheia Park Næringseiendom med en regnskapsmessig gevinst på kr 4 784 068.

Selskapet har solgt aksjene i Christiansholm Eiendom AS med et regnskapsmessig tap på kr 9 134 369.

Annen finansinntekt fremkommer slik	2022	2021
Utbytte fra JGO Eiendom AS	0	677 733
Utbytte Torvet Eiendomsinvest AS	94 057 803	0
Nedskrivning aksjer i Torvet Eiendomsinvest AS ført mot utbytte	-66 316 927	0
Utbytte fra Christiansholm Eiendom AS	15 500 000	0
Nedskrivning aksjer i Christiansholm Eiendom AS ført mot utbytte	-15 500 000	0
Utbytte fra Torvet KRS AS	2 743 071	0
Utbytte fra Saga Pure ASA	60 908	30 454
Utbytte fra Vestre Torv Parkering AS	0	50 000
Utbytte fra Baneheia Park AS	13 275 110	0
Sum	43 819 965	758 187

Nedskrivning av finansielle eiendeler	2022	2021
Reversering avsetning gjeld til Torvkvartalet AS	300 000	-1 200 000
Reversering nedskrivning fordring Christiansholm Eiendom AS	0	-3 082 310
Nedskrivning aksjer i JGO Eiendom AS	0	1 550 744
Nedskrivning aksjer i Prediktor Medikal AS	0	432 604
Nedskrivning aksjer i Dronningensgate 2 AS	-1 608 300	0
Sum	-1 308 300	-2 298 962

Penneo Dokumentnøkkel: 8W2AA-EBDNB-EX3D-IZCQB-EVZC6-1ZJZE



Gunerius Invest AS

Noter til regnskapet 2022

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnad	2022	2021
Lønn	726 517	643 939
Arbeidsgiveravgift	103 191	91 415
Andre ytelser	809	901
Sum	830 517	736 254

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret 1 1

Styret har mottatt honorarer på kr 55 000. For øvrig er daglig leder selskapets eneste ansatte.

Lån og sikkerhetsstillelser til ledende personer, aksjeeiere mv.
Det er ikke ytet lån til fordel for aksjeeiere eller medlemmer av styret.

Gjeld til nærstående	2022	2021
Gjeld til Ole-Ragnar Gunerius Olsen ved RØO Invest AS	15 187 315	17 367 416
Gjeld til Anna Yantian Olsen	1 049 975	1 049 975

Gjeld til nærstående er ikke renteberegnet i 2022.

Note 4 Investeringer i markedsbaserte finansielle instrumenter

	Anskaffelseskost	Bokført verdi	Periodens resultatført verdiendring
Saga Pure ASA	1 078 152	525 334	-495 643
Sum	1 078 152	525 334	-495 643

Perneo Dokumentnøkkel: 8W2AA-EBDNB-EX3D-IZCQB-EVZC6-12J2E



Gunerius Invest AS

Noter til regnskapet 2022

Note 5 Mellomværende med nærstående

	Andre fordringer	
	2022	2021
Brasil Properties AS	489 150	489 150
Torvet Eiendomsinvest AS	0	22 525 192
Christiansholm Eiendom AS	0	2 961 209
Baneheia Park AS	8 275 110	0
Baneheia Park Næringseiendom AS	1 903 835	4 606 794
Dronningensgate 2 AS	670 000	0
Sum	11 338 095	30 582 345

	Annen gjeld	
	2022	2021
RØ Invest AS	9 775 009	9 774 609
AYO Invest AS	5 972 944	6 022 944
Christiansholm Eiendom AS	6 606 274	0
Sum	22 354 226	9 774 609

Gjeld til aksjonærer er ikke renteberegnet.

Fordring på Torvet Eiendomsinvest AS er renteberegnet med kr 750 840 i 2022

Penneo Dokumentnøkkel: 8W2AA-EBDNB-EX3D-IZCQB-EVZC6-12J2E



Gunerius Invest AS

Noter til regnskapet 2022

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
Endring i utsatt skatt	205 352	-398 769
Sum skattekostnad	205 352	-398 769

Beregning av årets skattegrunnlag:	2022	2021
Resultat før skattekostnad	34 830 028	6 839 874
Permanente forskjeller	-33 896 614	-8 652 461
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Utnyttet underskudd til fremføring	-933 414	0
Årets skattegrunnlag	0	-1 812 588

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2022	2021
Akkumulert fremførbart skattemessig underskudd	-879 173	-1 812 588
Sum	-879 173	-1 812 588

Utsatt skattefordel -193 418 -398 769
Utsatt skattefordel er balanseført under forutsetning om fremtidig skattepliktig inntekt.

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2022	1 000 000	99 100 000	6 008 485	106 108 485
Årets resultat	0	0	34 624 676	34 624 676
Pr 31.12.2022	1 000 000	99 100 000	34 624 676	140 733 161

Perneo Dokumentnøkkel: 8W2AA-EBDNB-EX3D-IZCQB-EVZC6-1ZJZE



Gunerius Invest AS

Noter til regnskapet 2022

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Gunerius Invest AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	10	100 000	1 000 000
Sum	10	100 000	1 000 000

Eierstruktur:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
RØO Invest AS	7	70%	70%
AYO Invest AS	3	30%	30%
Sum	10	100%	100%

Aksjer eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

	Verv	Antall
Ole-Ragnar Gunerius Olsen ved RØO Invest AS	daglig leder	7
Sum		7

Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner, pantstillelser og garantier

	2022	2021
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 866 554	55 857 197
Sum	22 866 554	55 857 197

Bokført gjeld som er sikret med pant o.l.

Aksjer	184 786 152	167 464 326
Sum	105 242 784	102 131 041

Penneo Dokumentnøkkel: 8W2AA-EBDNB-4EX3D-4ZCQB-EVZC6-12JZE



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."

Jon Martin Bjørgum

Styrets leder

Serienummer: 9578-5993-4-3832355

IP: 46.29.xxx.xxx

2023-06-30 06:11:28 UTC



Ole-Ragnar Gunerius Olsen

Styremedlem/daglig leder

Serienummer: 9578-5998-4-975201

IP: 88.94.xxx.xxx

2023-06-30 06:34:20 UTC



Penneo Dokument nøkkel: 8W2AA-EBDNB-IE3D-IZCQB-EVZC6-1ZJE

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>



Deloitte.

Deloitte AS
Markensgate 32
NO-4612 Kristiansand
Norway

Tel: +47 38 12 27 22
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Gunerius Invest AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Gunerius Invest AS' årsregnskap som 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: Y515C-A042Q-YXDDD-AWEX0-EPHWX-MHOCY



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Gunerius Invest AS

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 internkontroll.

- 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. 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Kristiansand, 30. juni 2023
Deloitte AS

Siv Vøllestad Larsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Y515C-A042Q-YXDDD-AWEX0-EPHWX-MHOCY



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."

Siv Vøllestad Larsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1840362

IP: 85.167.xxx.xxx

2023-07-03 17:00:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y5T5C-A042Q-YXDDD-AWEXO-EPHWX-MHOCY

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>