



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 373 128
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GAUSELBAKKEN AS
Forretningsadresse: Pedersgata 51
4013 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jørn Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 05.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		4 754 000	4 471 000
Sum inntekter		4 754 000	4 471 000
Kostnader			
Kostnader Eiendomsdrift		376 360	1 670 353
Verdiendring investeringseiendom		8 398 086	5 301 933
Annen driftskostnad		284 466	194 315
Sum kostnader		9 058 912	7 166 601
Driftsresultat		-4 304 912	-2 695 601
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 538 368	894 360
Sum finansinntekter		1 538 368	894 360
Annen finanskostnad		2 297 024	1 222 905
Sum finanskostnader		2 297 024	1 222 905
Netto finans		-758 656	-328 545
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 063 568	-3 024 146
Skattekostnad på ordinært resultat		-1 114 312	-665 357
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 949 256	-2 358 789
Årsresultat		-3 949 256	-2 358 789



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom		87 575 981	95 974 067
Sum varige driftsmidler		87 575 981	95 974 067
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern		23 945 343	25 179 524
Sum finansielle anleggsmidler		23 945 343	25 179 524
Sum anleggsmidler		111 521 324	121 153 591
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		112 653	92 542
Sum fordringer		112 653	92 542
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 404 869	1 901 911
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 404 869	1 901 911
Sum omløpsmidler		4 517 522	1 994 453
SUM EIENDELER		116 038 846	123 148 044
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		30 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		130 000	130 000
Opptjent egenkapital			
Fond for urealisert gevinst		50 991 705	57 542 212
Annen egenkapital		7 272 711	4 671 460
Sum opptjent egenkapital		58 264 416	62 213 672
Sum egenkapital		58 394 416	62 343 672
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		15 053 346	17 064 952
Sum avsetninger for forpliktelser		15 053 346	17 064 952
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		40 000 396	31 595 000
Sum annen langsiktig gjeld		40 000 396	31 595 000
Sum langsiktig gjeld		55 053 742	48 659 952
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		454 112	1 783 385
Leverandørgjeld		14 281	2 740
Betalbar skatt		897 295	706 295
Kortsiktig konserngjeld		0	8 500 000
Annen kortsiktig gjeld		1 225 000	1 152 000
Sum kortsiktig gjeld		2 590 688	12 144 420
Sum gjeld		57 644 430	60 804 372
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		116 038 846	123 148 044



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 662623

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 373 128
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GAUSELBAKKEN AS
Forretningsadresse: Pedersgata 51
4013 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jørn Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 23.07.2024



Organisasjonsnr: 986 373 128
GAUSELBAKKEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		4 754 000	4 471 000
Sum inntekter		4 754 000	4 471 000
Kostnader			
Kostnader Eiendomsdrift		376 360	1 670 353
Verdiendring			
investeringseiendom		8 398 086	5 301 933
Annen driftskostnad		284 466	194 315
Sum kostnader		9 058 912	7 166 601
Driftsresultat		-4 304 912	-2 695 601
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 538 368	894 360
Sum finansinntekter		1 538 368	894 360
Annen finanskostnad		2 297 024	1 222 905
Sum finanskostnader		2 297 024	1 222 905
Netto finans		-758 656	-328 545
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 063 568	-3 024 146
Skattekostnad på ordinært resultat		-1 114 312	-665 357
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 949 256	-2 358 789
Årsresultat		-3 949 256	-2 358 789



Organisasjonsnr: 986 373 128
GAUSELBAKKEN AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Investeringseiendom 87 575 981 95 974 067
Sum varige driftsmidler 87 575 981 95 974 067

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme
konsern 23 945 343 25 179 524
Sum finansielle
anleggsmidler 23 945 343 25 179 524

Sum anleggsmidler 111 521 324 121 153 591

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer 112 653 92 542
Sum fordringer 112 653 92 542

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende 4 404 869 1 901 911
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 4 404 869 1 901 911

Sum omløpsmidler 4 517 522 1 994 453

SUM EIENDELER 116 038 846 123 148 044

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 100 000 100 000
Annen innskutt egenkapital 30 000 30 000
Sum innskutt egenkapital 130 000 130 000

Opptjent egenkapital

Fond for urealisert gevinst 50 991 705 57 542 212
Annen egenkapital 7 272 711 4 671 460
Sum opptjent egenkapital 58 264 416 62 213 672



Sum egenkapital	58 394 416	62 343 672
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	15 053 346	17 064 952
Sum avsetninger for forpliktelses	15 053 346	17 064 952
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	40 000 396	31 595 000
Sum annen langsiktig gjeld	40 000 396	31 595 000
Sum langsiktig gjeld	55 053 742	48 659 952
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	454 112	1 783 385
Leverandørgjeld	14 281	2 740
Betalbar skatt	897 295	706 295
Kortsiktig konserngjeld	0	8 500 000
Annen kortsiktig gjeld	1 225 000	1 152 000
Sum kortsiktig gjeld	2 590 688	12 144 420
Sum gjeld	57 644 430	60 804 372
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	116 038 846	123 148 044



Organisasjonsnr: 986 373 128
GAUSELBAKKEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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

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.



Gauselbakken AS

Årsregnskap 2023 Forenklet IFRS

Innhold:

Resultatregnskap
Utvidet resultatregnskap
Balanse
Oppstilling over endringer i egenkapital
Kontantstrømoppstilling
Noter
Revisjonsberetning



Gauselbakken AS RESULTATREGNSKAP

<i>Beløp i NOK</i>	Note	2023	2022
Leieinntekter	3	4 754 000	4 471 000
Kostnader eiendomsdrift	4	376 360	1 670 353
Andre driftskostnader	5	284 466	194 315
Verdiendring investeringseiendom	6	(8 398 086)	(5 301 933)
Driftsresultat		(4 304 912)	(2 695 601)
Finansinntekter	7	1 538 368	894 360
Finanskostnader	7	2 297 024	1 222 905
Resultat før skattekostnad		(5 063 568)	(3 024 146)
Skattekostnad	8	(1 114 312)	(665 357)
Årsresultat		(3 949 256)	(2 358 788)

UTVIDET RESULTAT OG TOTALRESULTAT

<i>Beløp i NOK</i>	Note	2023	2022
Årsresultat		(3 949 256)	(2 358 788)
Poster som føres over utvidet resultat		-	-
Utvidet resultat for året		-	-
Årets totalresultat		(3 949 256)	(2 358 788)



Gauselbakken AS BALANSE

<i>Beløp i NOK</i>	Note	31.12.2023	31.12.2022
Investeringseiendom	6	87 575 981	95 974 067
Lån til foretak i samme konsern	9, 10	23 945 343	25 179 524
Sum anleggsmidler		111 521 324	121 153 591
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	11, 12	112 653	92 542
Betalingsmidler	13	4 404 869	1 901 911
Sum omløpsmidler		4 517 522	1 994 453
SUM EIENDELER		116 038 845	123 148 044
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	14	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		130 000	130 000
Fond for urealisert gevinst		50 991 705	57 542 212
Annen egenkapital		7 272 711	4 671 460
Sum opptjent egenkapital		58 264 416	62 213 672
Sum egenkapital		58 394 416	62 343 672
Utsatt skatt	8	15 053 346	17 064 952
Bankgjeld	11, 15	40 000 396	31 595 000
Sum langsiktig gjeld		55 053 742	48 659 952
Leverandørgjeld		14 281	2 740
Kortsiktig del av langsiktig gjeld	11, 15	454 112	1 783 385
Gjeld til konsernselskap og nærstående	10	-	8 500 000
Betalbar skatt	8	897 295	706 295
Forskudd fra kunder	16	1 225 000	1 152 000
Sum kortsiktig gjeld		2 590 688	12 144 420
Sum gjeld		57 644 429	60 804 372
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		116 038 845	123 148 044

Stavanger, 27.06.2024

Jørn Salvesen
Styrets leder



Gauselbakken AS EGENKAPITALOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK</i>	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Fond for urealisert gevinst	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022 NGAAP	100 000	30 000	-	11 307 692	11 437 692
Virkning av prinsippendring ved overgang til forenklet IFRS			61 677 720	87 048	61 764 768
Egenkapital 01.01.2022 Forenklet IFRS	100 000	30 000	61 677 720	11 394 740	73 202 460
Årsresultat			(4 135 508)	1 776 720	(2 358 788)
Avgitt konsernbidrag etter skatt			-	(8 500 000)	(8 500 000)
Egenkapital 31.12.2022	100 000	30 000	57 542 212	4 671 460	62 343 672
Årsresultat			(6 550 507)	2 601 251	(3 949 256)
Avgitt konsernbidrag etter skatt			-	-	-
Egenkapital 31.12.2023	100 000	30 000	50 991 705	7 272 711	58 394 416

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK</i>	Note	2023	2022
Resultat før skattekostnad		(5 063 568)	(3 024 146)
Verdiendring investeringseiendom	6	8 398 086	5 301 933
Endringer i arbeidskapital			
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	12	(20 111)	(16 898)
Leverandørgjeld		11 541	(441 254)
Annen kortsiktig gjeld og andre tidsavgrensningsposter	16	(1 102 091)	588 369
Betalte skatter	8	(706 295)	(880 713)
Netto kontantstrøm fra driften		1 517 562	1 527 291
Påkostninger på investeringseiendom		-	(23 500)
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-	(23 500)
Opptak av lån	15	40 000 396	-
Tilbakebetaling av lån	15	(33 015 000)	(1 420 000)
Endring mellomværende nærstående	10	(6 000 000)	(99 500)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		985 396	(1 519 500)
Netto økning i betalingsmidler i perioden		2 502 958	(15 709)
Betalingsmidler per 1. januar		1 901 911	1 917 619
Betalingsmidler per 31. desember	13	4 404 869	1 901 911
Betalte renter		2 294 860	1 133 348



Gauselbakken AS

NOTER

Note 1 Generelt

Gauselbakken AS er et eiendomsselskap med formål og hovedaktivitet å eie, utvikle og leie ut eiendommene i Gausellia og Gauselbakken.

Selskapets forretningskontor er i Stavanger kommune. Selskapet har ingen ansatte.

Note 2 Regnskapsspråk og regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet etter reglene i regnskapsloven § 3-9 og forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 7. februar 2022. Dette innebærer i hovedsak at måling og innregning følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk. Unntak fra måling og innregning etter full IFRS er forklart nedenfor. Selskapet inngår i definisjonen av små foretak etter Regnskapsloven (RL) § 1-6, og utarbeider ikke årsberetning, jf. RL § 3-1.

Dette er konsernets første årsregnskap etter reglene om forenklet IFRS. Tidspunktet for overgang til måling etter IFRS var 1. januar 2022. Virkningen av overgang fra god regnskapsskikk til forenklet IFRS fremkommer av note 17.

2.1 Sammendrag av vesentlige regnskapsprinsipper

Investerings eiendom

Eiendom som eies for langsiktig utleie og/eller verdiutvikling klassifiseres som investerings eiendom. Også eiendommer som er under bygging eller utvikling for fremtidig bruk som investerings eiendom inngår.

Investerings eiendom regnskapsføres på kjøpstidspunktet til anskaffelseskost inklusive transaksjonskostnader. Egenutviklet eiendom inkluderer også eventuelle lånekostnader. Lånekostnader balanseføres fra tidspunkt for når utvikling er igangsatt og avsluttes når eiendommen i det alt vesentligste er fullført. Balansføring opphører i perioder uten utviklingsaktiviteter.

I senere perioder måles investerings eiendom løpende til virkelig verdi. Virkelig verdi bygger på priser i aktive markeder, men justeres om nødvendig for forskjeller knyttet til arten, lokaliseringen eller tilstanden til den spesifikke eiendommen. Dersom slik informasjon ikke er tilgjengelig, benyttes alternative verdsettelsesmetoder, som priser i mindre aktive markeder eller nåverdimåling av fremtidig kontantstrøm.

Verdsettelse gjøres på balansedagen av kvalifisert takstmann med anerkjent og relevant kompetanse og erfaring fra området og eiendomsstypen som verdivurderes. Ved mindre endringer i eiendom og markedsforhold utføres verdsettelse alternativt av selskapets styre og ledelse.

Virkelig verdi gjenspeiler kontantstrømmer fra påhvilende leiekontrakter, samt forventede kontantstrømmer fra fremtidige utleiekontrakter i lys av dagens markedsforhold. Virkelig verdi tar også opp i seg antagelser om hvilke utgifter som forventes å påløpe knyttet til eiendommen.

Etterfølgende utgifter knyttet til eiendommen som øker fremtidig inntekspotensiale balanseføres. Vanlig løpende reparasjon og vedlikehold kostnadsføres.

Inntektsføring

Leieinntekter for eiendom som representerer fast minimumsleie resultatføres lineært over uoppsigelig leieperiode. Forskjellen mellom utfakturert leie og inntektsført leie balanseføres som opptjent leie eller forskuddsbetalt leie i balansen. Variabel leie inntektsføres når den er opptjent.

Kundefordringer, andre fordringer og utlån

Kundefordringer måles ved førstegangsinnregning til fakturert beløp på grunn av kort løpetid. Andre fordringer og utlån måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi. I senere perioder måles disse postene til amortisert kost ved bruk av effektiv rente, med fradrag for eventuelle tap. Tap på fordringer presenteres som driftskostnader.

Betalingsmidler

Betalingsmidler omfatter bankinnskudd som er tilgjengelig for bruk uten vesentlig forsinkelse.

Lån

Lån måles ved opptak til virkelig verdi som i praksis tilsvarer netto mottatt beløp fratrukket transaksjonskostnader og gebyrer. I senere perioder måles lån til amortisert kost ved bruk av effektiv rente.



Skatt

Skattekostnaden består av betalbar og endringer i utsatt skatt. Skatt blir resultatført, bortsett fra når den relaterer seg til poster i utvidet resultat eller poster ført direkte mot egenkapitalen. I de tilfeller hvor egenkapitaltransaksjonen anses som en utdeling og kilden til utdelingen er tidligere resultater (opptjent kapital), skal skattekonsekvensen av utdelingen resultatføres som skattekostnad i det året utdelingen blir regnskapsført.

Utsatt skatt beregnes i samsvar med de skattelover og -regler som er vedtatt, eller i hovedsak vedtatt på balansedagen. Usikre skatteforpliktelser innregnes når sannsynligheten for betaling er over 50 prosent. Usikre skatteforpliktelser vurderes hver for seg.

Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattepliktig inntekt vil foreligge der de skattereduserende midlertidige forskjellene kan utnyttes.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato. Betaling av renter er klassifisert som en del av selskapets operasjonelle drift.

Viktige kilder til estimeringsusikkerhet og skjønnsmessige vurderinger

Selskapet gjør vurderinger, bruker estimerer og tar forutsetninger som påvirker regnskapsført verdi av eiendeler og gjeld, og som dermed påvirker resultatet. Slike estimerer og forutsetninger er basert på historisk erfaring og en konkret vurdering av sannsynlige faktorer som påvirker verdien. Slike estimerer og forutsetninger revurderes løpende.

Den vesentligste estimeringsusikkerheten er knyttet til virkelig verdi av investeringseiendom. For å oppnå et så godt verdianslag som mulig, brukes anerkjente verdsettelsesteknikker og prinsippene i IFRS 13 for virkelig verdi. Det er vist en sensitivitetsanalyse av verdianslaget i note 6.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon om forhold som eksisterte på balansedagen er tatt hensyn til i årsregnskapet. Øvrige hendelser etter balansedagen som vil påvirke selskapet i fremtiden, og ikke er uvesentlig, er opplyst om i egen note.



Note 3 Leieinntekter

<i>Beløp i NOK</i>	2023	2022
Fakturert leie for perioden	4 754 000	4 471 000
Sum	4 754 000	4 471 000

Fremtidig minimumsleie er som følger:

<i>Beløp i NOK</i>	2023	2022
Førstkommende år	4 900 000	4 608 000
Årene 2-5	19 600 000	18 432 000
Etter 5 år	26 950 000	29 952 000
Total fremtidig minimumsleie	51 450 000	52 992 000

Leietakere har en opsjon på å forlenge leieforholdet i to perioder, hver på 10 år ved leieforholdets opphør.

Note 4 Kostnader eiendomsdrift

<i>Beløp i NOK</i>	2023	2022
Energi	24 265	20 513
Offentlige avgifter	40 992	76 531
Forsikring	128 699	117 431
Vedlikehold	182 404	1 455 878
Sum kostnader eiendomsdrift	376 360	1 670 353

Note 5 Andre driftskostnader

<i>Beløp i NOK</i>	2023	2022
Revisors godtgjørelse	43 469	40 625
Andre honorarer	225 000	150 000
Andre kostnader	15 997	3 690
Sum andre driftskostnader	284 466	194 315

Spesifikasjon av godtgjørelse til revisor

<i>Beløp i NOK</i>	2023	2022
Revisjon	26 081	24 375
Teknisk bistand årsregnskap	8 694	8 125
Skatterådgiving, inkl teknisk bistand ligningspapirer	8 694	8 125
Sum	43 469	40 625

Det er ikke utbetalt styrehonorar eller annen godtgjørelse til selskapet ledelse.

Det er ingen ansatte i selskapet og dermed ingen lønnskostnader, og selskapet er således ikke pliktig til å ha OTP.



Note 6 Investerings eiendom

<i>Beløp i NOK</i>	2023	2022
Balanseført beløp 1. januar	95 974 067	101 252 500
Påkostninger	-	23 500
Verdiendring som er resultatført	(8 398 086)	(5 301 933)
Balanseført verdi 31. desember	87 575 981	95 974 067
Virkelig verdi iht. IFRS 13	87 575 981	95 974 067

Vesentlige forutsetninger som verdivurderingen bygger på:

Utleide investeringseiendommer er verdsatt per 31.12.2023 basert på netto leieinntekter og yield-vurderinger.

Yield-vurderingene er gjort av ledelsen og baserer seg på lokasjon, standard på bygg, leieforhold etc.

Det er i 2023 brukt en netto yield på 5,25% (2022: 4,5).

Sensitivitet

Estimatet for virkelig verdi knyttet til utleide investeringseiendommen er basert på en rekke forutsetninger. For 2023 er verdi basert på netto leieinntekter og vurderinger av yield. Tabellen under viser hvor mye virkelig verdi vil endre seg dersom diskonteringsrenten/exit yield endres pr 31.12.2023 i fht nivåene som er lagt til grunn.

Forutsetning	Endring i forutsetning	Endring i virkelig verdi
Endring i diskonteringsrente/exit yield	+ 0,5%	(3 980 726)
Endring i diskonteringsrente/exit yield	- 0,5%	4 378 799

Note 7 Finansinntekter og -kostnader

<i>Beløp i NOK</i>	2023	2022
Renteinntekter	1 538 368	894 360
Finansinntekter	1 538 368	894 360

<i>Beløp i NOK</i>	2023	2022
Rentekostnad gjeld til kredittinstitusjoner	2 297 024	1 222 905
Finansieringskostnader	2 297 024	1 222 905

Note 8 Skatt

<i>Beløp i NOK</i>	2023	2022
Skatt på årets skattepliktige inntekt	897 295	706 295
Endring i utsatt skatteforpliktelse	-2 011 606	-1 371 652
Årets skattekostnad	(1 114 311)	(665 357)

Årets resultat før skatt	(5 063 568)	(3 024 146)
Teoretisk skatt basert på nominell skattesats	(1 113 985)	(665 312)
Skattevirkning av følgende forhold:		
Ikke-fradragsberettigede kostnader	87	-
Skattefrie inntekter	(414)	(45)
Årets skattekostnad	(1 114 311)	(665 357)

Utsatt skatt knytter seg til følgende poster:

Investeringseiendom	65 425 094	73 818 956
Andre poster	2 999 204	3 749 006
Sum grunnlag utsatt skatt	68 424 298	77 567 962
Bokført utsatt skatt i balansen (22%)	15 053 346	17 064 952



Note 9 Andre langsiktige eiendeler

<i>Beløp i nok</i>	2023	2022
Lån til foretak i samme konsern	23 945 343	25 179 524
Totalt andre langsiktige eiendeler	23 945 343	25 179 524

Note 10 Nærstående parter

Nærstående part	Kategori	2023	2022
JKM Holding AS	Forvaltningshonorar	225 000	150 000
JKM Holding AS	Renteinntekter	1 492 000	893 000
JKM Holding AS	Langs. fordring	23 945 343	25 179 524
JKM Holding AS	Korts. gjeld	-	8 500 000

Note 11 Finansielle instrumenter, risiko, sensitivitet og risikostyring

Selskapet er utsatt for ulike typer av finansiell risiko. Disse beskrives kort i det følgende.

Markedsrisiko

Markedsrisiko er risikoen for at virkelig verdi eller fremtidig kontantstrøm vil påvirkes av endringer i markedspriser.

Valutarisiko:

Selskapet er ikke direkte eksponert for endring i valutakurser.

Renterisiko:

Selskapets rentebærende gjeld har flytende rente.

Selskapet har ikke inngått sikringskontrakter knyttet til renterisiko.

Dersom renten hadde vært 1 % høyere gjennom hele året, ville rentekostnaden ha økt med kr. 350 777 (2022: kr. 337 250).

Dersom rentenivået hadde økt plutselig på balansedagen ville dette ikke gitt en umiddelbar innvirkning på regnskapet.

Kredittrisiko

Kredittrisiko er risikoen for at en motpart ikke vil oppfylle sine avtalemessige forpliktelser som fører til tap.

Kredittrisikoen er primært knyttet til ubetalte kontraktsfestede leieinntekter.

Det påhviler en teoretisk kredittrisiko knyttet til bankinnskudd, men denne anses uvesentlig.

Kredittrisikoen søkes redusert ved å kreve at leietakerene betaler leie på forskudd. Det søkes også utleie til leietakere med høy kredittvurdering.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko er risikoen for at selskapet vil ha vanskeligheter med å møte sine forpliktelser etter hvert som de forfaller.

Selskapet har en begrenset likviditetsrisiko. Selskapets gjeldsgrad målt mot egenkapital er 69 %.

Selskapet forventer å generere stabile, positive kontantstrømmer de neste 10 årene.



Forfallstabell for avtale forpliktelser

31.12.23	Bankgjeld	Leverandørgjeld	Kortsiktig konserngjeld	Sum
0-6 måneder	1 254 112	14 281	-	1 268 393
6-12 måneder	800 000	-	-	800 000
2-5 år	37 946 284	-	-	37 946 284
Mer enn 5 år	-	-	-	-
Sum	40 000 396	14 281	-	40 014 677

31.12.22	Bankgjeld	Leverandørgjeld	Kortsiktig konserngjeld	Sum
0-6 måneder	1 073 385	2 740	8 500 000	9 576 125
6-12 måneder	710 000	-	-	710 000
2-5 år	31 595 000	-	-	31 595 000
Mer enn 5 år	-	-	-	-
Sum	33 378 385	2 740	8 500 000	41 881 125

Virkelig verdi

Tabellen nedenfor viser virkelig verdi sammenholdt med balanseført beløp for finansielle instrumenter etter kategori.

	2023		2022	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Eiendeler				
Lån til foretak i samme konsern	23 945 343	23 945 343	25 179 524	25 179 524
Andre kortsiktige fordringer	112 653	112 653	92 542	92 542
Konter og kontantekvivalenter	4 404 869	4 404 869	1 901 911	1 901 911
Total	28 462 864	28 462 864	27 173 977	27 173 977
Forpliktelser				
Rentebærende lån	40 454 508	40 454 508	33 378 385	33 378 385
Leverandørgjeld	14 281	14 281	2 740	2 740
Kortsiktig konserngjeld	-	-	8 500 000	8 500 000
Total	40 468 789	40 468 789	41 881 125	41 881 125

Ledelsen vurderer at virkelig verdi for kontanter og kortsiktige depositum, leie og andre fordringer og leverandørgjeld er tilnærmet lik bokført verdi. Dette baseres på at disse postene har kort løpetid.

Note 12 Kundefordringer, forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler

Beløp i nok	2023	2022
Ande fordringer	112 653	92 542
Sum forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	112 653	92 542

Det henvises til note 11 for ytterligere informasjon om selskapets kredittrisiko.

Note 13 Betalingsmidler

	2023	2022
Bankinnskudd	4 404 869	1 901 911
Sum betalingsmidler	4 404 869	1 901 911



Note 14 Aksjekapital

Alle aksjene har like økonomiske rettigheter og stemmerettigheter. Aksjekapitalen består av 100 aksjer a kr. 1 000

Selskapet aksjonærer er:	Eierandel
JKM Holding AS	100 %
Totalt	100 %

Samtlige styremedlemmer eier indirekte aksjer i selskapet gjennom JKM Holding AS.

Note 15 Gjeld til kredittinstitusjon

	Rente	Løpetid	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjon	NIBOR+ margin	2028	40 454 508	33 378 385
Totalt			40 454 508	33 378 385
Klassifisert som kortsiktig			454 112	1 783 385
Klassifisert som langsiktig			40 000 396	31 595 000

Gjeld til kredittinstitusjon er til flytende NIBOR-rente pluss margin.
Lånet er sikret med pant i selskapets eiendom.

Note 16 Forskudd fra kunder

	2023	2022
Forskudd fra kunder	1 225 000	1 152 000
Sum annen kortsiktig gjeld	1 225 000	1 152 000

Note 17 Virkninger av overgang fra N GAAP til Forenklet IFRS

Denne noten forklarer hvordan overgangen fra N GAAP til ForenkletIFRS påvirket konsernets egenkapital per 1.1.2022 og 31.12.2022, i tillegg til resultat og utvidet resultat for året som ble avsluttet 31.12.2022.

Avstemming av egenkapital:	Fotnote	31.12.2022	01.01.2022
Egenkapital under N GAAP		4 702 556	11 437 692
Investerings eiendom til virkelig verdi	A	73 748 567	79 074 000
Reversering av avskrivninger	B	126 800	111 600
Kostnadsføring av påkostning	C	23 500	
Skattevirkning av justeringene		(16 257 751)	(17 420 832)
Sum endringer		57 641 116	61 764 768
Egenkapital etter Forenklet IFRS		62 343 672	73 202 460



Avstemming av resultat og utvidet resultat

	Fotnote	2022	2022
		Resultat	Utvidet resultat
Som omarbeidet under N GAAP		1 764 863	
Verdiendring investeringseiendom	A	(5 278 433)	
Reversering av avskrivninger	B	15 200	
Kostnadsføring av påkostning	C	(23 500)	
Skattevirkning av justeringene		1 163 081	
Som rapportert etter Forenklet IFRS		(2 358 790)	-

Forklaring på forskjellene:

- A. Konsernet har innarbeidet IAS 40 "Investeringsseiendom" og har valgt å måle investeringseiendom til virkelig verdi. Investeringsseiendom ble verdsatt til virkelig verdi for datoen ved overgangen 1.1.2022. Endringer i verdi i etterfølgende perioder blir resultatført.
- B. Når måling til virkelig verdi er valgt, blir ikke investeringseiendom avskrevet. Avskrivningen ført under N GAAP i 2022 har blitt reversert.

Avstemming av balansen:

Reklassifisering av og endringer av postene i balansen er vist i tabellen under:

01.01.2022	N GAAP	Re- klassifisering	Måle- endring	Forenklet IFRS	Fotnote
<i>Eiendeler:</i>					
Investeringsseiendom		22 066 900	79 185 600	101 252 500	A, B
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	22 066 900	(22 066 900)			A
Sum eiendeler	22 066 900	-	79 185 600	101 252 500	

Forklaringer:

- A. Tomter, bygninger og annen fast eiendom er i sin helhet reklassifisert til investeringseiendom.
- B. Avskrivninger i henhold til N GAAP ble reversert og er inkludert i omarbeiding av balanseført verdi av investeringsseiendom.



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap GB

Signers:

Name	Method	Date
Salvesen, Jørn	BANKID_MOBILE	2024-06-27 15:52

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Til generalforsamlingen i Gauselbakken AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gauselbakken AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling 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 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>

Kristiansand, 27. juni 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Kai Arne Halvorsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning GB

Signers:

Name	Method	Date
Halvorsen, Kai Arne	BANKID	2024-06-27 17:47

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.