



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 953 739
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GRØNLAND 21 AS
Forretningsadresse: c/o Bane NOR Eiendom AS
Schweigaards gate 33
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gro Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 06.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 009 610	5 875 047
Sum inntekter		6 009 610	5 875 047
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	140 486	210 780
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	108 115	313 904
Sum kostnader		248 601	524 684
Driftsresultat		5 761 010	5 350 363
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 161 093	1 278 628
Annen renteinntekt			121
Sum finansinntekter		1 161 093	1 278 749
Annen rentekostnad			4 743
Sum finanskostnader			4 743
Netto finans		1 161 093	1 274 006
Resultat før skattekostnad		6 922 103	6 624 369
Skattekostnad på resultat	3	1 522 863	1 458 405
Årsresultat		5 399 240	5 165 964
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 399 240	5 165 964
Totalresultat		5 399 240	5 165 964
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	5 399 240	5 165 964
Sum overføringer og disponeringer		5 399 240	5 165 964



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	2 434 550	2 505 083
Sum immaterielle eiendeler		2 434 550	2 505 083
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1		137 167
Maskiner og anlegg	1		3 319
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler			140 486
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5		
Andre langsiktige fordringer	5		
Sum anleggsmidler		2 434 550	2 645 569
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			43 130
Andre kortsiktige fordringer		342 352	271 586
Konsernfordringer	5, 5	5 783 210	29 316 480
Sum fordringer		6 125 563	29 631 196
Sum omløpsmidler		6 125 563	29 631 196
SUM EIENDELER		8 560 112	32 276 764

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs	4		
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	644 348	24 894 278
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		644 348	24 894 278
Sum egenkapital		744 348	24 994 278
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Langsiktig konserngjeld	5		
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		92 763	77 365
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	5	7 723 002	7 170 618
Annen kortsiktig gjeld			34 504
Sum kortsiktig gjeld		7 815 765	7 282 487
Sum gjeld		7 815 765	7 282 487
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 560 112	32 276 764
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	7		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 325425

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 953 739
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GRØNLAND 21 AS
Forretningsadresse: c/o Bane NOR Eiendom AS
Schweigaards gate 33
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gro Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

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, 05.03.2026



Organisasjonsnr: 979 953 739
GRØNLAND 21 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 009 610	5 875 047
Sum inntekter		6 009 610	5 875 047
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	140 486	210 780
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	108 115	313 904
Sum kostnader		248 601	524 684
Driftsresultat		5 761 010	5 350 363
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 161 093	1 278 628
Annen renteinntekt			121
Sum finansinntekter		1 161 093	1 278 749
Annen rentekostnad			4 743
Sum finanskostnader			4 743
Netto finans		1 161 093	1 274 006
Resultat før skattekostnad		6 922 103	6 624 369
Skattekostnad på resultat	3	1 522 863	1 458 405
Årsresultat		5 399 240	5 165 964
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 399 240	5 165 964
Totalresultat		5 399 240	5 165 964
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	4	5 399 240	5 165 964
Sum overføringer og disponeringer		5 399 240	5 165 964



Organisasjonsnr: 979 953 739
GRØNLAND 21 AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	2 434 550	2 505 083
Sum immaterielle eiendeler		2 434 550	2 505 083

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1		137 167
Maskiner og anlegg	1		3 319
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1		
Sum varige driftsmidler			140 486

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	5		
Andre langsiktige fordringer	5		
Sum anleggsmidler		2 434 550	2 645 569

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer			43 130
Andre kortsiktige fordringer		342 352	271 586
Konsernfordringer	5, 5	5 783 210	29 316 480
Sum fordringer		6 125 563	29 631 196

Sum omløpsmidler		6 125 563	29 631 196
-------------------------	--	------------------	-------------------

SUM EIENDELER		8 560 112	32 276 764
----------------------	--	------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 6	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	4		
Overkurs	4		
Annen innskutt egenkapital	4		
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	644 348	24 894 278
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		644 348	24 894 278
Sum egenkapital		744 348	24 994 278
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Langsiktig konserngjeld	5		
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		92 763	77 365
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	5	7 723 002	7 170 618
Annen kortsiktig gjeld			34 504
Sum kortsiktig gjeld		7 815 765	7 282 487
Sum gjeld		7 815 765	7 282 487
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 560 112	32 276 764
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	7		



Organisasjonsnr: 979 953 739
GRØNLAND 21 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Grønland 21 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Grønland 21 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap for 2025
- 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 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ekaterina Volodina
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: GENNP-W5HQ0-KHBZE-2Y06K-EY3C-5GQSI



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."

Ekaterina Volodina

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1915234

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-23 15:04:46 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

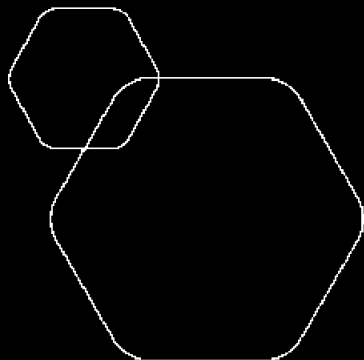
Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



BankID Signing
Morten Austestad
2026-02-13

BankID Signing
Per Atle Tufte
2026-02-13

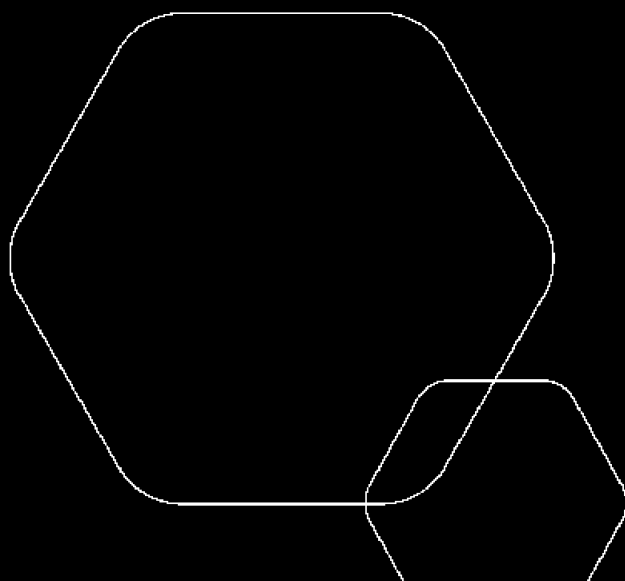
BankID Signing
Jørn Steinar Seljelid
2026-02-13



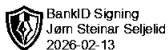
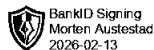
Årsregnskap 2025

Grønland 21 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



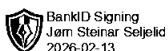
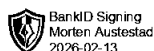
Org.nr.: 979 953 739



RESULTATREGNSKAP

GRØNLAND 21 AS

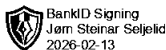
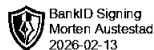
DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		6 009 610	5 875 047
Sum driftsinntekter		6 009 610	5 875 047
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	140 486	210 780
Annen driftskostnad	2	108 115	313 904
Sum driftskostnader		248 601	524 684
Driftsresultat		5 761 010	5 350 363
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 161 093	1 278 628
Annen renteinntekt		0	121
Annen rentekostnad		0	4 743
Resultat av finansposter		1 161 093	1 274 006
Resultat før skattekostnad		6 922 103	6 624 369
Skattekostnad på resultat	3	1 522 863	1 458 405
Årsresultat		5 399 240	5 165 964
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	4	5 399 240	5 165 964
Sum overføringer		5 399 240	5 165 964



BALANSE

GRØNLAND 21 AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	3	2 434 550	2 505 083
Sum immaterielle eiendeler		2 434 550	2 505 083
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	0	137 167
Maskiner og anlegg	1	0	3 319
Sum varige driftsmidler		0	140 486
Sum anleggsmidler		2 434 550	2 645 569
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	43 130
Andre kortsiktige fordringer		342 352	271 586
Konsernfordringer	5	5 783 210	29 316 480
Sum fordringer		6 125 563	29 631 196
Sum omløpsmidler		6 125 563	29 631 196
Sum eiendeler		8 560 112	32 276 764



BALANSE

GRØNLAND 21 AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4, 6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	644 348	24 894 278
Sum opptjent egenkapital		644 348	24 894 278
Sum egenkapital		744 348	24 994 278
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		92 763	77 365
Konserngjeld	5	7 723 002	7 170 618
Annen kortsiktig gjeld		0	34 504
Sum kortsiktig gjeld		7 815 765	7 282 487
Sum gjeld		7 815 765	7 282 487
Sum egenkapital og gjeld		8 560 112	32 276 764

13.02.2026
Styret i Grønland 21 AS

Morten Austestad
styreleder

Jørn Steinar Seljelid
styremedlem

Per Atle Tufte
styremedlem



REGNSKAPSPRINSIPPER

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

OPPLYSNINGER OM SELSKAPET

Selskapets formål er utleie av fast eiendom samt å delta i andre selskap. Selskapets forretningsadresse er i Oslo. Den operasjonelle virksomheten drives imidlertid i Drammen.

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap på krav.

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. Utsatt skattefordel balanseføres dersom det er sannsynlig at fordelene kan realiseres.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

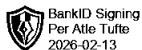
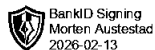
VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid, gitt av de har en kostpris som overstiger kr. 30 000.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

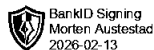
KONSERNBIDRAG

Mottatt konsernbidrag bokføres i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, og er balanseført som kortsiktig fordring. Avgitt bidrag balanseføres som kortsiktig gjeld.



KONSERNKONTOORDNING

Bane NOR Eiendom AS er konsernkontoinnehaver av konsernets kassekredittkonto, selskapets driftskonto i konsernkontosystemet representerer et mellomværende med Bane NOR Eiendom.



Note 1 Varige driftsmidler

	Bygg	Teknisk	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2025	2 057 717	50 000	2 107 717
Anskaffelseskost 31.12.2025	2 057 717	50 000	2 107 717
Akkumulerte avskrivninger 01.01	1 920 550	46 681	1 967 231
Akkumulerte avskrivninger 31.12	2 057 717	50 000	2 107 717
Bokført verdi 31.12.2025	0	0	0
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2025	1 920 550	46 681	1 967 231
Årets avskrivninger	137 167	3 319	140 486
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2025	2 057 717	50 000	2 107 717

Økonomisk levetid

10 år

10 år

Avskrivningsplan

Lineær

Lineær

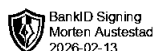
Bygning med tekniske instalasjoner er ferdig avskrevet i 2025.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder og styret

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2025.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for medlemmer av styret eller til annet administrasjon-, ledelses- eller kontrollorgan.



Note 3 Skatt

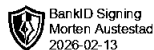
Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 452 330	1 312 835
Endring i utsatt skattefordel	70 533	145 570
Skattekostnad ordinært resultat	1 522 863	1 458 405
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	6 922 103	6 624 369
Permanente forskjeller	0	4 743
Endring i midlertidige forskjeller	-320 603	-661 682
Avgitt konsernbidrag	-6 601 500	-5 967 431
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 452 330	1 312 835
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 452 330	-1 312 835
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	-11 066 137	-11 386 740	-320 603
Sum	-11 066 137	-11 386 740	-320 603
Grunnlag for utsatt skattefordel	-11 066 137	-11 386 740	-320 603
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 434 550	-2 505 083	-70 533

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2025	100 000	24 894 278	24 994 278
Årets resultat		5 399 240	5 399 240
Tilleggsutbytte		-24 500 000	-24 500 000
Konsernbidrag avgitt		-5 149 170	-5 149 170
Pr 31.12.2025	100 000	644 348	744 348



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
Kortsiktig konserngjeld og fordringer		
Fordringer		
Innestående på konsernkontoordning	5 783 210	29 316 480
Sum	5 783 210	29 316 480
Gjeld		
Skyldig konsernbidrag	6 601 500	5 967 431
Annen kortsiktig gjeld konsern	1 121 502	1 203 187
Sum	7 723 002	7 170 618

Note 6 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Grønland 21 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000
Sum	100		100 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Oversikt over aksjonærene pr. 31.12.2025:

	Ordinære aksjer	Sum antall	Eierandel	Stemmeandel
Bane NOR Eiendom AS	100	100	100 %	100 %
Sum	100	100	100 %	100 %

Grønland 21 AS sitt morselskap er Bane NOR Eiendom AS, Schweigaards gate 33, 0191 OSLO, Norge. Konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til denne adressen.

Note 7 Hendelser etter balansedagen

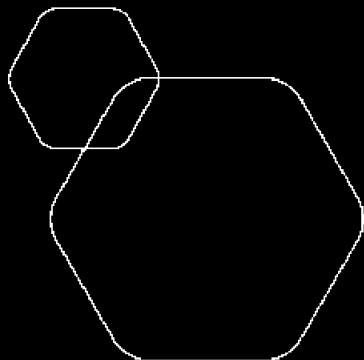
Det har ikke oppstått hendelser etter balansedagen som har hatt innvirkning på tallene i det avlagte årsregnskapet for 2025.



BankID Signing
Morten Austestad
2026-02-13

BankID Signing
Per Atle Tufte
2026-02-13

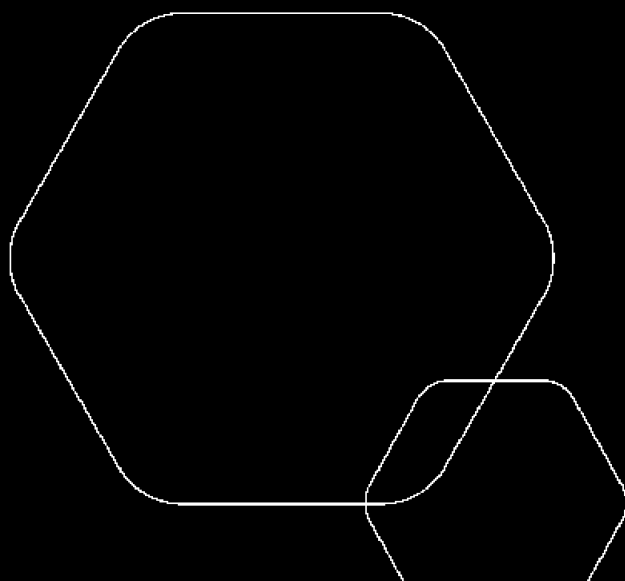
BankID Signing
Jørn Steinar Seljelid
2026-02-13



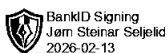
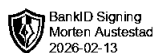
Årsregnskap 2025

Grønland 21 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



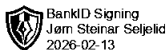
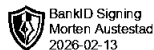
Org.nr.: 979 953 739



RESULTATREGNSKAP

GRØNLAND 21 AS

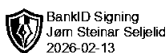
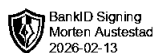
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		6 009 610	5 875 047
Sum driftsinntekter		6 009 610	5 875 047
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	140 486	210 780
Annen driftskostnad	2	108 115	313 904
Sum driftskostnader		248 601	524 684
Driftsresultat		5 761 010	5 350 363
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 161 093	1 278 628
Annen renteinntekt		0	121
Annen rentekostnad		0	4 743
Resultat av finansposter		1 161 093	1 274 006
Resultat før skattekostnad		6 922 103	6 624 369
Skattekostnad på resultat	3	1 522 863	1 458 405
Årsresultat		5 399 240	5 165 964
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	4	5 399 240	5 165 964
Sum overføringer		5 399 240	5 165 964



BALANSE

GRØNLAND 21 AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	3	2 434 550	2 505 083
Sum immaterielle eiendeler		2 434 550	2 505 083
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	0	137 167
Maskiner og anlegg	1	0	3 319
Sum varige driftsmidler		0	140 486
Sum anleggsmidler		2 434 550	2 645 569
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	43 130
Andre kortsiktige fordringer		342 352	271 586
Konsernfordringer	5	5 783 210	29 316 480
Sum fordringer		6 125 563	29 631 196
Sum omløpsmidler		6 125 563	29 631 196
Sum eiendeler		8 560 112	32 276 764



BALANSE

GRØNLAND 21 AS

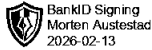
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4, 6	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	644 348	24 894 278
Sum opptjent egenkapital		644 348	24 894 278
Sum egenkapital		744 348	24 994 278
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		92 763	77 365
Konserngjeld	5	7 723 002	7 170 618
Annen kortsiktig gjeld		0	34 504
Sum kortsiktig gjeld		7 815 765	7 282 487
Sum gjeld		7 815 765	7 282 487
Sum egenkapital og gjeld		8 560 112	32 276 764

13.02.2026
Styret i Grønland 21 AS

Morten Austestad
styreleder

Jørn Steinar Seljelid
styremedlem

Per Atle Tufte
styremedlem



REGNSKAPSPRINSIPPER

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

OPPLYSNINGER OM SELSKAPET

Selskapets formål er utleie av fast eiendom samt å delta i andre selskap. Selskapets forretningsadresse er i Oslo. Den operasjonelle virksomheten drives imidlertid i Drammen.

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap på krav.

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. Utsatt skattefordel balanseføres dersom det er sannsynlig at fordelene kan realiseres.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

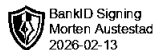
VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid, gitt av de har en kostpris som overstiger kr. 30 000.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen forventes å generere.

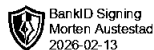
KONSERNBIDRAG

Mottatt konsernbidrag bokføres i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, og er balanseført som kortsiktig fordring. Avgitt bidrag balanseføres som kortsiktig gjeld.



KONSERNKONTOORDNING

Bane NOR Eiendom AS er konsernkontoinnehaver av konsernets kassekredittkonto, selskapets driftskonto i konsernkontosystemet representerer et mellomværende med Bane NOR Eiendom.



Note 1 Varige driftsmidler

	Bygg	Teknisk	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2025	2 057 717	50 000	2 107 717
Anskaffelseskost 31.12.2025	2 057 717	50 000	2 107 717
Akkumulerte avskrivninger 01.01	1 920 550	46 681	1 967 231
Akkumulerte avskrivninger 31.12	2 057 717	50 000	2 107 717
Bokført verdi 31.12.2025	0	0	0
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2025	1 920 550	46 681	1 967 231
Årets avskrivninger	137 167	3 319	140 486
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2025	2 057 717	50 000	2 107 717

Økonomisk levetid

10 år

10 år

Avskrivningsplan

Lineær

Lineær

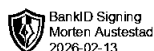
Bygning med tekniske instalasjoner er ferdig avskrevet i 2025.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder og styret

Selskapet har ingen ansatte.

Det er ikke utbetalt honorar til styret i 2025.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for medlemmer av styret eller til annet administrasjon-, ledelses- eller kontrollorgan.



Note 3 Skatt

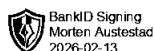
Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 452 330	1 312 835
Endring i utsatt skattefordel	70 533	145 570
Skattekostnad ordinært resultat	1 522 863	1 458 405
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	6 922 103	6 624 369
Permanente forskjeller	0	4 743
Endring i midlertidige forskjeller	-320 603	-661 682
Avgitt konsernbidrag	-6 601 500	-5 967 431
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 452 330	1 312 835
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 452 330	-1 312 835
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	-11 066 137	-11 386 740	-320 603
Sum	-11 066 137	-11 386 740	-320 603
Grunnlag for utsatt skattefordel	-11 066 137	-11 386 740	-320 603
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 434 550	-2 505 083	-70 533

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2025	100 000	24 894 278	24 994 278
Årets resultat		5 399 240	5 399 240
Tilleggsutbytte		-24 500 000	-24 500 000
Konsernbidrag avgitt		-5 149 170	-5 149 170
Pr 31.12.2025	100 000	644 348	744 348



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
Kortsiktig konserngjeld og fordringer		
Fordringer		
Innestående på konsernkontoordning	5 783 210	29 316 480
Sum	5 783 210	29 316 480
Gjeld		
Skyldig konsernbidrag	6 601 500	5 967 431
Annen kortsiktig gjeld konsern	1 121 502	1 203 187
Sum	7 723 002	7 170 618

Note 6 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Grønland 21 AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000
Sum	100		100 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Oversikt over aksjonærene pr. 31.12.2025:

	Ordinære aksjer	Sum antall	Eierandel	Stemmeandel
Bane NOR Eiendom AS	100	100	100 %	100 %
Sum	100	100	100 %	100 %

Grønland 21 AS sitt morselskap er Bane NOR Eiendom AS, Schweigaards gate 33, 0191 OSLO, Norge. Konsernregnskapet kan fås ved henvendelse til denne adressen.

Note 7 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke oppstått hendelser etter balansedagen som har hatt innvirkning på tallene i det avlagte årsregnskapet for 2025.



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Grønland 21 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Grønland 21 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap for 2025
- 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 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ekaterina Volodina
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: GENNP-W5HQ0-KHBZE-2Y06K-EY3C-5GQSI



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."

Ekaterina Volodina

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1915234

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-23 15:04:46 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: GENNP-W5H00-KHBZE-2Y06K-E1Y3C-SGQSI

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forsegleet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.