



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christer Bøckman Tunold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 14.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	1		1 175 763
<b>Sum inntekter</b>		<b>0</b>	<b>1 175 763</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	-96 112	1 013 249
Avskrivning på varige driftsmidler	10	25 040	318 355
Annen driftskostnad	3	4 159 158	2 252 108
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 088 086</b>	<b>3 583 712</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 088 086</b>	<b>-2 407 949</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Mottatt konsernbidrag	6	8 812 165	10 830 560
Innt. på inv. annet foretak i samme konsern		4 541 395	32 724 897
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	3 235 914	3 455 260
Annen renteinntekt		92 069	312 496
Annen finansinntekt		10 133 132	402 617
Verdiøkning av markedsb. finansielle oml.m		29 916 587	
Verdiøkning av andre finansielle oml.m.		6 069 027	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>62 800 289</b>	<b>47 725 830</b>
Verdired. av markedsb. finansielle oml.midler		1 043 140	59 000
Verdired. av andre finansielle omløpsmidler		38 151	
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		2 642 572	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	706 973	1 531 035
Annen rentekostnad		4 633 513	5 056 996
Annen finanskostnad		10 164 846	5 603 799
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>19 229 196</b>	<b>12 250 829</b>
<b>Netto finans</b>		<b>43 571 093</b>	<b>35 475 001</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>39 483 007</b>	<b>33 067 052</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-808 412	141 006
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>40 291 419</b>	<b>32 926 046</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Årsresultat		40 291 419	32 926 046
Årsresultat etter minoritetsinteresser		40 291 419	32 926 046
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	5		13 874
Udekket tap	5	40 291 419	32 912 172
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>40 291 419</b>	<b>32 926 046</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	663 240	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>663 240</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	10	47 994	73 034
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>47 994</b>	<b>73 034</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2,7	68 231 119	90 756 457
Lån til foretak i samme konsern	8	83 719 945	86 893 030
Investeringer i aksjer og andeler	11	67 576 283	3 502 595
Andre langsiktige fordringer		2 806 849	9 624 068
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>222 334 195</b>	<b>190 776 150</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>223 045 429</b>	<b>190 849 184</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		371 013	1 509 671
Konsernfordringer	8	12 379 937	15 211 553
<b>Sum fordringer</b>		<b>12 750 950</b>	<b>16 721 225</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	11	33 232 783	
Markedsbaserte obligasjoner	11	18 989 552	2 199 200
<b>Sum investeringer</b>		<b>52 222 335</b>	<b>2 199 200</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	13 818 548	5 433 328
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>13 818 548</b>	<b>5 433 328</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum omløpsmidler		78 791 834	24 353 753
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>301 837 263</b>	<b>215 202 937</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4,5	473 666	430 605
Overkurs	5	86 563 259	48 606 319
Annen innskutt egenkapital	5	6 935 478	6 935 478
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>93 972 402</b>	<b>55 972 402</b>

##### Opptjent egenkapital

Udekket tap		10 250 141	50 541 560
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 250 141</b>	<b>-50 541 560</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>83 722 260</b>	<b>5 430 841</b>

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	6		2 157
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>2 157</b>

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7	184 895 772	180 393 466
Langsiktig konserngjeld	8	21 660 637	24 800 000
Øvrig langsiktig gjeld		7 756 020	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>214 312 430</b>	<b>205 193 466</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>214 312 430</b>	<b>205 195 623</b>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

##### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		238 409	401 165
Betalbar skatt			143 015
Skyldig offentlige avgifter			59 567
Kortsiktig konserngjeld	8	700 649	1 980 433
Annen kortsiktig gjeld		2 863 514	1 992 291



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sum kortsiktig gjeld		3 802 572	4 576 472
Sum gjeld		218 115 002	209 772 095
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>301 837 262</b>	<b>215 202 936</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 170334

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Christer Bøckman Tunold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2021

#### 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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 27.03.2021

---

#### Brønnøysundregistrene

Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Administrasjonen 75 00 75 09 Telefaks 75 00 75 05  
E-post: fimapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 913 740 904  
GLS REAL ESTATE AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
Inntekter			
Leieinntekt	1		1 175 763
Sum inntekter		0	1 175 763
Kostnader			
Lønnskostnad	3	-96 112	1 013 249
Avskrivning på varige driftsmidler	10	25 040	318 355
Annen driftskostnad	3	4 159 158	2 252 108
Sum kostnader		4 088 086	3 583 712
Driftsresultat		-4 088 086	-2 407 949
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt konsernbidrag	6	8 812 165	10 830 560
Innt. på inv. annet foretak i samme konsern		4 541 395	32 724 897
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	3 235 914	3 455 260
Annen renteinntekt		92 069	312 496
Annen finansinntekt		10 133 132	402 617
Verdiøkning av markedsb. finansielle oml.m		29 916 587	
Verdiøkning av andre finansielle oml.m.		6 069 027	
Sum finansinntekter		62 800 289	47 725 830
Verdired. av markedsb. finansielle oml.midler		1 043 140	59 000
Verdired. av andre finansielle omløpsmidler		38 151	
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		2 642 572	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	8	706 973	1 531 035
Annen rentekostnad		4 633 513	5 056 996
Annen finanskostnad		10 164 846	5 603 799
Sum finanskostnader		19 229 196	12 250 829
Netto finans		43 571 093	35 475 001
Ordinært resultat før skattekostnad		39 483 007	33 067 052
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-808 412	141 006
Ordinært resultat etter skattekostnad		40 291 419	32 926 046



Årsresultat		40 291 419	32 926 046
Årsresultat etter minoritetsinteressene		40 291 419	32 926 046
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5		13 874
Udekket tap	5	40 291 419	32 912 172
Sum overføringer og disponeringer		40 291 419	32 926 046



Organisasjonensnr: 913 740 904  
GLS REAL ESTATE AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	663 240	
Sum immaterielle eiendeler		663 240	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	10	47 994	73 034
Sum varige driftsmidler		47 994	73 034
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	2,7	68 231 119	90 756 457
Lån til foretak i samme konsern	8	83 719 945	86 893 030
Investeringer i aksjer og andeler	11	67 576 283	3 502 595
Andre langsiktige fordringer		2 806 849	9 624 068
Sum finansielle anleggsmidler		222 334 195	190 776 150
Sum anleggsmidler		223 045 429	190 849 184
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		371 013	1 509 671
Konsernfordringer	8	12 379 937	15 211 553
Sum fordringer		12 750 950	16 721 225
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	11	33 232 783	
Markedsbaserte obligasjoner	11	18 989 552	2 199 200
Sum investeringer		52 222 335	2 199 200
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	13 818 548	5 433 328
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 818 548	5 433 328
Sum omløpsmidler		78 791 834	24 353 753
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>301 837 263</b>	<b>215 202 937</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4,5	473 666	430 605
Overkurs	5	86 563 259	48 606 319
Annen innskutt egenkapital	5	6 935 478	6 935 478
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>93 972 402</b>	<b>55 972 402</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		10 250 141	50 541 560
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-10 250 141</b>	<b>-50 541 560</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>83 722 260</b>	<b>5 430 841</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		2 157
<b>Sum avsetninger for forpliktelsler</b>			<b>2 157</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	184 895 772	180 393 466
Langsiktig konserngjeld	8	21 660 637	24 800 000
Øvrig langsiktig gjeld		7 756 020	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>214 312 430</b>	<b>205 193 466</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>214 312 430</b>	<b>205 195 623</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		238 409	401 165
Betalbar skatt			143 015
Skyldig offentlige avgifter			59 567
Kortsiktig konserngjeld	8	700 649	1 980 433
Annen kortsiktig gjeld		2 863 514	1 992 291
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 802 572</b>	<b>4 576 472</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>218 115 002</b>	<b>209 772 095</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>301 837 262</b>	<b>215 202 936</b>



Organisasjonnr: 913 740 904  
GLS REAL ESTATE AS

## NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	0.00	205.05	473665.50

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Greenwich Land Securities AS	1848.00	80.00%	Ordinære aksjer
Xania Eiendom AS	462.00	20.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	2310.00	100.00%	

Note

Ytelser til ledende personer  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

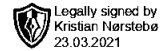
Note

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap



## Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Bredmyra 4 AS	100.00%	100.00%	3129059.00	2974526.00
Drammen Fjordpark AS	100.00%	100.00%	45237811.00	4145339.00
Nordisk Lagereiendom Norge 4 AS	100.00%	100.00%	1218703.00	1442659.00
Nordisk Lagereiendom Danmark 1 Aps	100.00%	100.00%	46387196.00	8859869.00
Nordisk Lagereiendom Danmark 2 Aps	100.00%	100.00%	45225377.00	8725398.00



Til generalforsamlingen i GLS Real Estate AS

---

**Grant Thornton**  
**Revisjon AS**  
Kirkegata 15  
0153 Oslo  
Org.nr. 987 632 380  
**T:** +47 22 20 04 00  
**E:** grant@no.gt.com

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert GLS Real Estate AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 40.291.419. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dens 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

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

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



## Grant Thornton

An instinct for growth™

### *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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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.



**Grant Thornton**

An instinct for growth™

**Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 22.03.2021  
Grant Thornton Revisjon AS

Kristian Nørstebø  
Statsautorisert revisor  
(Elektronisk signert)



**Årsregnskap 2020  
for  
GLS Real Estate AS**

**Organisasjonsnummer 913740904**

**amesto**  
AccountHouse

**Utarbeidet av:**  
Amesto AccountHouse AS  
Autorisert regnskapsførerselskap  
P.O.Box 6395 Etterstad  
0604 OSLO



## GLS Real Estate AS

## Resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekt	1	0	1 175 763
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>1 175 763</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	3	(96 112)	1 013 249
Avskrivning på varige driftsmidler	10	25 040	318 355
Annen driftskostnad	3	4 159 158	2 252 108
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 088 086</b>	<b>3 583 712</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(4 088 086)</b>	<b>(2 407 949)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Verdiøkning av markedsb. finansielle oml.m		29 916 587	0
Verdiøkning av andre finansielle oml.m.		6 069 027	0
Mottatt konsernbidrag	6	8 812 165	10 830 560
Innt. på inv. annet foretak i samme konsern		4 541 395	32 724 897
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	8	3 235 914	3 455 260
Annen renteinntekt		92 069	312 496
Annen finansinntekt		10 133 132	402 617
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>62 800 289</b>	<b>47 725 830</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Verdired. av markedsb. finansielle oml.midler		1 043 140	59 000
Verdired. av andre finansielle omløpsmidler		38 151	0
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		2 642 572	0
Rentekostn. til foretak i samme konsern	8	706 973	1 531 035
Annen rentekostnad		4 633 513	5 056 996
Annen finanskostnad		10 164 846	5 603 799
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>19 229 196</b>	<b>12 250 829</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>43 571 093</b>	<b>35 475 001</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>39 483 007</b>	<b>33 067 052</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	(808 412)	141 006
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>40 291 419</b>	<b>32 926 046</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>40 291 419</b>	<b>32 926 046</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Avgitt konsernbidrag	5	0	13 874
Fremføring av udekket tap	5	40 291 419	32 912 172
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>40 291 419</b>	<b>32 926 046</b>

Årsregnskap for GLS Real Estate AS

Organisasjonsnr. 913740904



## GLS Real Estate AS

## Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	6	663 240	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>663 240</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	10	47 994	73 034
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>47 994</b>	<b>73 034</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	2,7	68 231 119	90 756 457
Lån til foretak i samme konsern	8	83 719 945	86 893 030
Investeringer i aksjer og andeler	11	67 576 283	3 502 595
Andre langsiktige fordringer		2 806 849	9 624 068
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>222 334 195</b>	<b>190 776 150</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>223 045 429</b>	<b>190 849 184</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap	8	12 379 937	15 211 553
Andre kortsiktige fordringer		371 013	1 509 671
<b>Sum fordringer</b>		<b>12 750 950</b>	<b>16 721 225</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	11	33 232 783	0
Markedsbaserte obligasjoner	11	18 989 552	2 199 200
<b>Sum investeringer</b>		<b>52 222 335</b>	<b>2 199 200</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	13 818 548	5 433 328
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>78 791 834</b>	<b>24 353 753</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>301 837 263</b>	<b>215 202 937</b>



## GLS Real Estate AS

## Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4,5	473 666	430 605
Overkurs	5	86 563 259	48 606 319
Annen innskutt egenkapital	5	6 935 478	6 935 478
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>93 972 402</b>	<b>55 972 402</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		(10 250 141)	(50 541 560)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>(10 250 141)</b>	<b>(50 541 560)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>83 722 260</b>	<b>5 430 841</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	0	2 157
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>2 157</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	184 895 772	180 393 466
Langsiktig gjeld til konsernselskap	8	21 660 637	24 800 000
Øvrig langsiktig gjeld		7 756 020	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>214 312 430</b>	<b>205 193 466</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>214 312 430</b>	<b>205 195 623</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		238 409	401 165
Betalbar skatt		0	143 015
Skyldig offentlige avgifter		0	59 567
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	8	700 649	1 980 433
Annen kortsiktig gjeld		2 863 514	1 992 291
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 802 572</b>	<b>4 576 472</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>218 115 002</b>	<b>209 772 095</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>301 837 262</b>	<b>215 202 936</b>

Oslo, / - 2021

Paal Hveem  
StyrelederChrister Bøckman Tunold  
Styremedlem / Daglig leder



## GLS Real Estate AS Årsregnskap 2020 Noter

Alle beløp i NOK

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

#### Regnskapsperiode

Resultatregnskapet inneholder regnskapstall fra 1. jan 2020 til 31. desember 2020.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### 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.

#### Skatt

Skatten i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nytiggjort.

#### Driftsinntekter og -kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

#### Fisjon og fusjon

I 2019 ble selskapene Hallingsgate 1 AS og Hammerfestgata 2 AS utfisjonert fra selskapet. Fisjonen ble gjennomført med skattemessig kontinuitet fra 01.01.2019 og regnskapsmessig fra 01.09.2019. GLSRE Hjelpeselskap AS, Nordisk Lagereiendom 1 Holding AS, Vannkanten i Drammen AS og Vannkanten i Drammen Invest AS ble også fusjonert in i selskapet. Fusjonene ble gjennomført med skattemessig kontinuitet.

#### Investeringer i aksjer, obligasjoner og andre finansielle instrumenter

Finansielle omløpsmidler som aksjer, obligasjoner og sertifikater som er notert på børs eller tilsvarende autorisert markedsplass, som er inkludert i en handelsportefølje med henblikk på videresalg, og som har god eierspredning og likviditet, blir vurdert til markedsverdi. Kortsiktige likvide investeringer definert som kontantekvivalenter er finansielle instrumenter som enkelt kan gjøres om til kontanter og som har løpetid kortere enn 3 måneder. Øvrige finansielle omløpsmidler betraktes hver for seg og vurderes til det laveste av kost og virkelig verdi. Langsiktige finansielle investeringer vurderes til kostpris, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede. Utdeling av innskutt egenkapital, samt utdeling av opptjent egenkapital før egen eierperiode, blir ført som reduksjon av investeringens anskaffelseskost. Ved salg av aksjer blir inngangsverdien tilordnet etter FIFO prinsippet (først inn, først ut).



## GLS Real Estate AS Årsregnskap 2020 Noter

Alle beløp i NOK

### Note 1 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er investering i andre selskaper, og gjennom dette indirekte eie, drifte, leie ut og selge eiendom som ligger i disse selskapene. All virksomhet er i Norge.

### Note 2 Aksjer i datterselskaper

Aksjer eiet direkte av morselsk.	Eier-/ stemmeandel	Forretnings- kontor	Balansført verdi	Resultat 2020	Egenkapital 2020
Bredmyra 4 AS	100 %	Oslo	35 745 221	2 974 526	3 129 059
Drammen Fjordpark AS	100 %	Oslo	31 111 416	4 145 339	45 237 811
Nordisk Lagereiendom 4 Norge AS	100 %	Oslo	1 096 480	1 442 659	1 218 703
Nordisk Lagereiendom Danmark 1 ApS	100 %	København	139 001	8 859 869	44 556 781
Nordisk Lagereiendom Danmark 2 ApS	100 %	København	139 001	8 725 398	43 445 212
<b>Sum aksjer i datterselskap</b>			<b>68 231 119</b>	<b>26 147 791</b>	<b>137 587 566</b>

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

Overnevnte selskap medtas i selskapsregnskapet etter kostmetoden.

Konsernbidrag fra datterselskaper inntektsføres dersom de er opptjent i eiertiden. Ikke opptjent inntekt reduserer balansført verdi av aksjene.

### Note 3 Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

#### Antall ansatte

Selskapet har fram til 01.11.19 hatt en ansatt i 100% stilling. Selskapet er pliktig til å ha obligatorisk tjenesteperson og avtale var opprettet hos Storebrand Livsforsikring. Pr 31.12.19 er det ingen ansatt i selskapet. I 2020 er det utbetalt opptjente feriepenger.

	2020	2019
Lønninger	0	826 246
Arbeidsgiveravgift	0	122 104
Pensjon	0	31 304
Andre godtgjørelser	(96 112)	33 595
<b>Sum</b>	<b>(96 112)</b>	<b>1 013 249</b>

#### Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder utover tidligere opptjent feriepenger.

#### Kostnadsført honorar til revisor

	2020	2019
Lovpålagt revisjon	103 500	214 598
Annen bistand	13 200	35 300
<b>Sum kostnadsført</b>	<b>116 700</b>	<b>249 898</b>



GLS Real Estate AS  
Årsregnskap 2020  
Noter

Alle beløp i NOK

#### Note 4 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 2.310 aksjer a kr. 205,05, totalt kr. 473 665,50. Alle aksjene har like rettigheter.

Aksjonærer pr. 31.12.	Aksjer	Eierandel
Greenwich Land Securities AS	1 848	80,00 %
Xania Eiendom AS	462	20,00 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>2 310</b>	<b>100,00 %</b>

#### Note 5 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01	430 605	48 606 319	6 935 478	0	(50 541 561)	5 430 841
Kapitalforhøyelse	43 061	37 956 939	0	0	0	38 000 000
Årets resultat	0	0	0	0	40 291 419	40 291 419
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>473 666</b>	<b>86 563 259</b>	<b>6 935 478</b>	<b>0</b>	<b>(10 250 141)</b>	<b>83 722 260</b>

#### Note 6 Skatter

Avstemming mellom regnskapsm. overskudd og skattepl. inntekt	2020	2019
Resultat før skatter	39 483 007	33 067 052
Permanente forskjeller	(51 969 774)	(43 256 678)
Endring i midlertidige forskjeller	(8 127)	26 919
Avgitt konsernbidrag	-	(17 787)
Mottatt konsernbidrag	8 812 165	10 830 560
Tilbakeført skattepliktig inntekt 2019 *)	650 066	
<b>Skattepliktig inntekt / (underskudd)</b>	<b>(3 032 663)</b>	<b>650 066</b>

\*) Selskapet omfettes av skattefradragordningen for 2020, der skattepliktig inntekt fra tidligere år kan motregnes underskudd i 2020.

Skatter i resultatregnskapet består av følgende	2020	2019
Betalbar skatt	0	143 015
Tilbakeført betalbar skatt *)	(143 015)	
Skatt av konsernbidrag	-	3 913
Endring utsatt skatt tidligere år	-	
Endring utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	(665 397)	(5 922)
<b>Sum årets skatter kostnad / (inntekt)</b>	<b>(808 412)</b>	<b>141 006</b>

Midlertidige forskjeller pr. 31.12. består av	2020	2019	Endring
Anleggsmidler	17 933	30 090	17 933
Regnskapsmessige avsetninger for forpliktelser	-	(20 284)	-
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>17 933</b>	<b>9 806</b>	<b>(8 127)</b>
Fremførbart underskudd	(3 032 661)	-	(3 032 661)
<b>Sum midlertidige forskjeller og fremførbart underskudd</b>	<b>(3 014 728)</b>	<b>9 806</b>	<b>3 024 534</b>
<b>Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)</b>	<b>(663 239)</b>	<b>2 157</b>	<b>665 397</b>



GLS Real Estate AS  
Årsregnskap 2020  
Noter

Alle beløp i NOK

**Note 7 Langsiktig gjeld og pantstillelser**

	2020	2019
Gjeld sikret ved pant		
Gjeld til kredittinstitusjoner	184 895 772	180 393 466

<b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>	2020	2019
Aksjer i datterselskap	68 231 119	90 756 457
Sum pantsatte eiendeler	68 231 119	90 756 457

Eiendommene i datterselskapene Bredmyra 4 AS, Drammen Fjordpark AS, Nordisk Lagereiendom Norge 4 AS, Nordisk Lagereiendom Danmark 1 APS og Nordisk Lagereiendom Danmark 2 ApS er også pantsatt som sikkerhet for ovennevnte lån.

I tillegg har morselskapet Greenwich Land Securities AS stilt selvskyldnerkausjon for lånene.

<b>Gjeld som forfaller senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt</b>	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	184 895 772	180 393 466
Gjeld som forfaller innen ett år	184 895 772	180 393 466

Selskapet har lån til kredittinstitusjoner i NOK og DKK. For å redusere risiko er lånene er sikret med tilhørende valuta - og rentebytteavtaler. Avtalene løper til 2026, og er ikke balanseført i regnskapet.

**Note 8 Lån til foretak i samme konsern / Renteinntekt fra foretak i samme konsern**

	2020	2019
Lån til foretak i samme konsern	83 719 945	86 893 030
Kortsiktig fordring til konsernselskap	12 379 937	15 211 553
Renteinntekt konsern	3 235 914	3 455 260
Langsiktig gjeld til konsernselskap	21 660 637	24 800 000
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	700 649	1 980 433
Rentekostnad konsern	706 973	1 531 035

Det er ikke avtalt noen avdragsprofil på lånet.  
Mellomværende i konsernet renteberegnes med en sats på 3,5% eller 4%

**Note 9 Bundne midler**

<b>Blant balanseførte bankinnskudd inngår følgende bundne midler</b>	2020	2019
Skattetrekkkonto	0	49 250



GLS Real Estate AS  
Årsregnskap 2020  
Noter

Alle beløp i NOK

**Note 10 Varige driftsmidler**

	Forretningsbygg	Inventer	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	125 201	125 201
Tilgang			
Avgang			
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>125 201</b>	<b>125 201</b>
Akk avskrivninger 01.01.	0	52 167	52 167
Avgang Akk avskrivninger	0	0	0
Akk avskrivninger 31.12.	0	77 207	77 207
<b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>47 994</b>	<b>47 994</b>
<b>Årets avskrivninger*</b>	<b>0</b>	<b>25 040</b>	<b>25 040</b>
Økonomisk levetid	50 år	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

**Note 11 Markedsbaserte verdipapirer**

Verdipapir kategori	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Markedsverdi	Årets Verdiendring
Markedsbaserte aksjer	5 996 920	33 232 783	33 232 783	27 235 863
Markedsbaserte obligasjoner	13 963 666	18 989 562	18 989 562	5 025 896
Andre finansielle instrument	0	0	0	0
<b>Sum markedsbaserte</b>	<b>19 960 586</b>	<b>52 222 345</b>	<b>52 222 345</b>	<b>32 261 759</b>

**Aksjer og andeler**

	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Markedsverdi	Årets Verdiendring
Aksjer og andeler	67 576 283	67 576 283	67 576 283	0

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

This documents contains 9 pages before this page  
Dokumentet inneholder 9 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 9 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument inneholder 9 sider før denne side

Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

**Christer Bøckman Tunold**

9d2eb1eb-1445-4346-bb84-cf75db4466a4 - 2021-03-22 20:16:57 UTC +02:00  
BankID - 9fcl3eb8-6564-47bc-a7a3-6047ab672a95 - NO

**Paal Hveem**

64ee13be-c930-410f-b3f6-855e4611b298 - 2021-03-22 22:26:34 UTC +02:00  
BankID - 487bb2ea-2b21-4912-8147-5cc5837d0c00 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/108e9319-a425-44f5-9387-d4da7f028bb9>

**VISMA Sign**  
www.vismasign.com