



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 967 194 190  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: GALLERI AKERSHUS AS  
Forretningsadresse: Schweigaards gate 4  
0185 OSLO

### 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: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjarne Refsnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

### 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, 27.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	1	37 980 604	35 120 841
<b>Sum inntekter</b>		<b>37 980 604</b>	<b>35 120 841</b>
<b>Kostnader</b>			
Kostnader lønn og styrehonorar	2	473 709	446 390
Avskrivning på varige driftsmidler	3	5 412 522	5 428 575
Annen driftskostnad		26 924 708	29 702 965
<b>Sum kostnader</b>		<b>32 810 939</b>	<b>35 577 930</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 169 665</b>	<b>-457 089</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		326 860	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>326 860</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		7 455 216	4 687 599
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 455 216</b>	<b>4 687 599</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 128 356</b>	<b>-4 687 599</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 958 691</b>	<b>-5 144 688</b>
Skattekostnad	4	795 791	-1 131 580
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 754 482</b>	<b>-4 013 108</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital	5	-2 754 482	-4 013 108
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 754 482</b>	<b>-4 013 108</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	115 563 304	112 271 891
Sum varige driftsmidler		115 563 304	112 271 891
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	7	5 652 120	5 652 120
Innsetående sameiet og GOU	8	725 303	8 651 574
Sum finansielle anleggsmidler		6 377 423	14 303 694
Sum anleggsmidler		121 940 728	126 575 585
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 561 580	0
Andre kortsiktige fordringer		441 400	178 344
Sum fordringer		2 002 980	178 344
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		31 554 984	27 719 946
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		31 554 984	27 719 946
Sum omløpsmidler		33 557 965	27 898 290
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>155 498 693</b>	<b>154 473 875</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 9	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	12 114 826	14 869 307
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 114 826</b>	<b>14 869 307</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 214 826</b>	<b>14 969 307</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	2 368 058	1 572 267
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 368 058</b>	<b>1 572 267</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		132 000 000	132 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>132 000 000</b>	<b>132 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>134 368 058</b>	<b>133 572 267</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		587 265	305 501
Skyldige offentlige avgifter		340 871	0
Annen kortsiktig gjeld	10	7 987 673	5 626 800
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 915 809</b>	<b>5 932 301</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>143 283 867</b>	<b>139 504 568</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>155 498 693</b>	<b>154 473 875</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 531406

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 967 194 190  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: GALLERI AKERSHUS AS  
Forretningsadresse: Schweigaards gate 4  
0185 OSLO

#### 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: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjarne Refsnes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

#### 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 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, 26.06.2024



Organisasjonsnr: 967 194 190  
GALLERI AKERSHUS AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter	1	37 980 604	35 120 841
<b>Sum inntekter</b>		<b>37 980 604</b>	<b>35 120 841</b>
<b>Kostnader</b>			
Kostnader lønn og styrehonorar	2	473 709	446 390
Avskrivning på varige driftsmidler	3	5 412 522	5 428 575
Annen driftskostnad		26 924 708	29 702 965
<b>Sum kostnader</b>		<b>32 810 939</b>	<b>35 577 930</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 169 665</b>	<b>-457 089</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		326 860	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>326 860</b>	<b>0</b>
Annen rentekostnad		7 455 216	4 687 599
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 455 216</b>	<b>4 687 599</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 128 356</b>	<b>-4 687 599</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 958 691</b>	<b>-5 144 688</b>
Skattekostnad	4	795 791	-1 131 580
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 754 482</b>	<b>-4 013 108</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital	5	-2 754 482	-4 013 108
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 754 482</b>	<b>-4 013 108</b>



Organisasjonsnr: 967 194 190  
GALLERI AKERSHUS AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	115 563 304	112 271 891
Sum varige driftsmidler		115 563 304	112 271 891
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	7	5 652 120	5 652 120
Innsetående sameiet og GOU	8	725 303	8 651 574
Sum finansielle anleggsmidler		6 377 423	14 303 694
Sum anleggsmidler		121 940 728	126 575 585
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 561 580	0
Andre kortsiktige fordringer		441 400	178 344
Sum fordringer		2 002 980	178 344
Investeringer		0	0
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		31 554 984	27 719 946
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		31 554 984	27 719 946
Sum omløpsmidler		33 557 965	27 898 290
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>155 498 693</b>	<b>154 473 875</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	100 000	100 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	12 114 826	14 869 307
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 114 826</b>	<b>14 869 307</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 214 826</b>	<b>14 969 307</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	2 368 058	1 572 267
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 368 058</b>	<b>1 572 267</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		132 000 000	132 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>132 000 000</b>	<b>132 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>134 368 058</b>	<b>133 572 267</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		587 265	305 501
Skyldige offentlige avgifter		340 871	0
Annen kortsiktig gjeld	10	7 987 673	5 626 800
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 915 809</b>	<b>5 932 301</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>143 283 867</b>	<b>139 504 568</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>155 498 693</b>	<b>154 473 875</b>



Organisasjonsnr: 967 194 190  
GALLERI AKERSHUS AS

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

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

## Note

**Antall årsverk i regnskapsåret**  
0.00

**Note**  
2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**



<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	415170.00	390170.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	58539.00	55014.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	1207.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	473709.00	446390.00

**Mer om årsverk og lønn**  
Selskapet har ingen ansatte.

#### Note

#### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

#### Note

3

#### Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	162672926.00	0.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	8703934.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	171376860.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	55813552.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	115563308.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	5412522.00	0.00

#### Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

#### Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

#### Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

**Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler**  
Tilgang gjelder andel av investering i sameiet.

#### Konsernregnskap





Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Galleri Akershus AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Galleri Akershus AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

### Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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

Fredrik Bratt Rebne  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 83371-F1EAL-G663L-4Q6GY-LYKUT-CQJQT



# 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."

## Rebne, Fredrik Bratt

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-2119704

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-18 12:19:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 83371-F1EAL-G663L-4Q6GY-LYKUT-CQJQT

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).


### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?


Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i


Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



 BankID Signing  
Frank-Tore Toresen  
2024-06-17

 BankID Signing  
Marianne Brynildsen  
2024-06-17

 BankID Signing  
Bjarne Furuborg Refsnes  
2024-06-17

 BankID Signing  
Geir Atle Mjeldheim  
2024-06-17

Årsregnskap for  
**GALLERI AKERSHUS AS**

967194190

Regnskapsår  
01.01.2023 - 31.12.2023



GALLERI AKERSHUS AS  
967 194 190

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter	1	37 980 604	35 120 841
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>37 980 604</b>	<b>35 120 841</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Kostnader lønn og styrehonorar	2	-473 709	-446 390
Avskrivning på varige driftsmidler	3	-5 412 522	-5 428 575
Annen driftskostnad		-26 924 708	-29 702 965
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-32 810 939</b>	<b>-35 577 930</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 169 665</b>	<b>-457 089</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		326 860	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>326 860</b>	<b>0</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		-7 455 216	-4 687 599
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-7 455 216</b>	<b>-4 687 599</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-7 128 356</b>	<b>-4 687 599</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 958 691</b>	<b>-5 144 688</b>
Skattekostnad	4	-795 791	1 131 580
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 754 482</b>	<b>-4 013 108</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital	5	-2 754 482	-4 013 108
<b>Sum overføringer</b>		<b>-2 754 482</b>	<b>-4 013 108</b>



GALLERI AKERSHUS AS  
967 194 190

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	115 563 304	112 271 891
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>115 563 304</b>	<b>112 271 891</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	7	5 652 120	5 652 120
Innsetående sameiet og GOU	8	725 303	8 651 574
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>6 377 423</b>	<b>14 303 694</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>121 940 728</b>	<b>126 575 585</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 561 580	0
Andre kortsiktige fordringer		441 400	178 344
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 002 980</b>	<b>178 344</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		31 554 984	27 719 946
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>31 554 984</b>	<b>27 719 946</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>33 557 965</b>	<b>27 898 290</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>155 498 693</b>	<b>154 473 875</b>



GALLERI AKERSHUS AS  
967 194 190

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 9	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	12 114 826	14 869 307
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 114 826</b>	<b>14 869 307</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>12 214 826</b>	<b>14 969 307</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning og forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	2 368 058	1 572 267
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>2 368 058</b>	<b>1 572 267</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		132 000 000	132 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>132 000 000</b>	<b>132 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		587 265	305 501
Skyldige offentlige avgifter		340 871	0
Annen kortsiktig gjeld	10	7 987 673	5 626 800
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 915 809</b>	<b>5 932 301</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>143 283 867</b>	<b>139 504 568</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>155 498 693</b>	<b>154 473 875</b>

Oslo, 17.06.2024

Bjame Furuborg Refsnes  
styrets leder

Geir Atle Mjeldheim  
nestleder

Marianne Brynildsen  
styremedlem

Frank-Tore Toresen  
daglig leder



GALLERI AKERSHUS AS  
967 194 190

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

### Note 1 - Leieinntekter - spesifikasjon

	2023	2022
Fra Viken fylkeskommune	36 875 268	33 769 097
Fra Deli de Luca	1 105 336	1 351 743
<b>Sum leieinntekt</b>	<b>37 980 604</b>	<b>35 120 841</b>

Felleskostnader som viderefaktureres er bruttoført i regnskapet.



GALLERI AKERSHUS AS  
967 194 190

## Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	415 170	390 170
Arbeidsgiveravgift	58 539	55 014
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	1 207
<b>Sum</b>	<b>473 709</b>	<b>446 390</b>

### Mer om årsverk og lønn

Selskapet har ingen ansatte.

## Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	162 672 926
Tilgang i året	8 703 934
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>171 376 860</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-55 813 552
<b>Balansført verdi per 31.12.</b>	<b>115 563 308</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	5 412 522

### Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Tilgang gjelder andel av investering i sameiet.

## Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	795 791	-1 131 580
<b>Skattekostnad</b>	<b>795 791</b>	<b>-1 131 580</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	-1 958 691	-5 144 688
Permanente forskjeller	-8 576	1 141
+/- Endring i midlertidige forskjeller	781 646	1 056 958
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 185 621</b>	<b>-4 086 589</b>

## Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	100 000	14 869 307	14 969 307
Årsresultat	0	-2 754 482	-2 754 482
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>100 000</b>	<b>12 114 826</b>	<b>12 214 826</b>

## Note 6 - Investeringer i Sameiet Galleriets regi

Galleri Akershus AS eier tilsammen 22,5069% av Sameiet Galleriet - fordelt på 28 seksjoner.

Etter endt år mottar så sameierne en oversikt over hvilke investeringer som er gjort, - fordelt pr seksjon. Denne oversikten er grunnlaget for den aktivering som Galleri Akershus AS som eier foreta det enkelte år.



## GALLERI AKERSHUS AS 967 194 190

Det bemerkes at den faktiske påkost/investering som følge av prosjektenes fremdrift mv, vil kunne avvike fra det som innbetales det enkelte år. Denne mer/mindre innbetaling vil påvirke selskapets andel av egenkapitalen / skyldig til sameiet som reguleres årlig.

Alt avhengig av prosjektene i sameiets regi så vil årlige sameieknstnader variere en god del

### Note 7 - Investeringer i aksjer og andeler

	Eierandel	Kostpris
Galleri Drift AS	22,51%	25 320
Galleri Oslo Utvikling AS	22,51%	5 626 800
<b>Sum</b>		<b>5 652 120</b>

### Note 8 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	725 303
---	---------

### Note 9 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	500	200	100 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Viken Fylkeskommune	300	60,00	Ordinære
Pensjonskassen for fylkene Akershus Buskerud og Østfold	200	40,00	Ordinære
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>500</b>	<b>100</b>	

### Note 10 - Annen kortsiktig gjeld

Består av påløpte, ikke betalte kostnader og forskuddsfakturerte, ikke opptjente inntekter.

	2023	2022
Påløpte rentekostnader 31.12. Viken fylkeskommune	7 453 600	
Ikke innbetalt for tegnede aksjer Galleri Oslo Utvikling AS		5 626 800
Andre påløpte kostnader 31.12	534 073	
<b>SUM</b>	<b>7 987 673</b>	<b>5 626 800</b>

### Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



## Styrets årsrapport 967194190 GALLERI AKERSHUS AS

### Virksomhetens art

Selskapets hovedformål er å eie og drive Viken fylkeskommunes administrasjonslokaler i Oslo sentrum, herunder innleie og fremleie av lokaler, samt kommersiell utleie av eide lokaler som fylkeskommunen ikke har behov for selv.

Fra 1. januar 2024 administrasjonslokaler for Akershus fylkeskommune.

### Utvikling i resultat og stilling

	2023	2022	2021
Driftsinntekter	37 980 604	35 120 841	33 921 878
Driftsresultat	5 169 665	-457 089	5 488 432
Årsresultat	-2 754 482	-4 013 108	2 251 520
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Balansesum	155 498 693	155 056 097	157 343 867
Egenkapital	12 214 826	14 969 307	18 982 415
Egenkapitalprosent	7,9%	9,7%	12,1%

Sameiet har i de siste år foretatt oppgradering av eiendommen, og hentet inn kapital fra den enkelte seksjonseier ved økte innbetalinger gjennom året. Etter endt år mottar så seksjonseierne en oversikt over hvilke investeringer som er gjort, fordelt pr seksjon. Denne oversikten er grunnlaget for den aktivering som selskapet foretar det enkelte år. Den faktiske påkost/investering, som følge av prosjektenes fremdrift mv, vil kunne avvike fra det som innbetales det enkelte år. Denne mer/mindre innbetaling vil påvirke den enkelte seksjonseiers andel av egenkapitalen i sameiet, som reguleres årlig. I 2023 har det ikke blitt hentet inn kapital fra den enkelte seksjonseier.

Sameiet har i 2023 fortsatt arbeidet med omregulering og utvikling av eiendommen.

Sameiet har ved utgangen av 2023 tre eiere.

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for det framlagte årsregnskapet.

### Selskapets arbeid

Det har i 2023 blitt gjennomført fire styremøter i selskapet.

Styremøtet, februar 2023: Daglig leder informerte om fremdrift i arbeidet med ny leieavtale med Viken fylkeskommune og Deli de Luca AS.

Styremøtet, mars 2023: Daglig leder informerte om status for arbeidet med ny leieavtale med Viken fylkeskommune og Deli de Luca AS.

Styremøtet, juni 2023: Selskapets årsregnskap og årsberetning ble godkjent.



Generalforsamlingen, juni 2023: Selskapets årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning godkjent. Valg av styremedlemmer, for to år, ble gjennomført.

Styremøtet, november 2023: Styreleder informerte om status for utviklingsprosjektet, regulering m.m. *«Aktivitetsnivået i utviklingsprosjektet er som forutsatt redusert og har i all hovedsak bestått i påvirkningsarbeid knyttet til samferdselsforhold, inkludert bussterminal. Nettverk vedlikeholdes.»* Daglig leder informerte om at ny leieavtale med Viken fylkeskommune var signert. Ny låneavtale med fylkeskommunen var også signert. Låneavtalen løper til 1. august 2028, med mulighet for forlengelse i to år.

Bakgrunnen for at Viken Pensjonskasse har gått inn som aksjonær, er et ønske fra Viken fylkeskommune. Pensjonskassen har således ingen interesse i Galleriet utover det fylkeskommunen selv har. Kontakten mellom selskapet og fylkeskommunen har vært sikret gjennom sammensetningen av styret og ved at selskapets daglige leder også er ansatt i fylkeskommunens eiendomsavdeling. Det har følgelig ikke vært noen konflikt mellom Viken fylkeskommune og Viken Pensjonskasse sine interesser i noen saker som har vært behandlet av styret. Skulle det imidlertid ved behandling av en sak oppstå en slik interessekonflikt, vil løsningen være at styremedlemmet fratrer som inhabil ved behandlingen av saken eller trekker seg fra styret.

Faste punkter på alle styremøter er informasjon fra selskapets styreleder og daglige leder, om forhold av betydning for selskapet, sameiet m.m.

I forbindelse med utviklingen av eiendommen har det blitt opprettet to selskap, Galleri Oslo Utvikling AS og Galleri Oslo Invest AS, i regi av seksjonseierne. Styrets leder har vært styremedlem i begge selskap. Styrets nestleder har vært styremedlem i Galleri Oslo Utvikling AS og Sameiet. Selskapet har således hatt god tilgang til informasjon fra sameiet, noe som har vært nyttig i forhold til de ulike vedtak mv. som er gjort i 2023.

#### **Selskapets ut- og innleieforhold**

Selskapet eier ca. 10.400 m<sup>2</sup> BTA i sameiet Galleriet, som utgjør en eierandel på 22,5069. Av dette leies ca. 10.100 m<sup>2</sup> BTA ut til Viken fylkeskommune. Øvrig areal, ca. 300 m<sup>2</sup>, leies ut til Deli de Luca AS.

For å kunne dekke de behov fylkeskommunen har til areal har selskapet leid inn ca. 5.900 m<sup>2</sup> BTA kontorlokale, ca. 800 m<sup>2</sup> BTA lagerlokaler og parkeringsareal. Arealene fremleies til fylkeskommunen.

Selskapet inngikk ny leieavtale med Viken fylkeskommune, med varighet til 31.12.2029.

#### **Aksjonæravtale**

Det ble i 2021 blitt inngått aksjonæravtale mellom Viken fylkeskommune og Viken Pensjonskasse. Aksjene i selskapet skal overføres fra Viken fylkeskommunen til Viken pensjonskasse over en periode på fem år.

I Fylkestinget 9. november 2023 *«Tillegg til sak om rapport pr 2. tertial 2023 for Viken fylkeskommune - Egenkapitalinnskudd i Viken pensjonskasse»* ble det vedtatt at *«fylkeskommunens egenkapitalinnskudd i Viken pensjonskasse for 2023 ikke gjennomføres som tingsinnskudd, men at innbetaling av egenkapital til pensjonskassen i stedet gjennomføres som et kontanttilskudd på 60 mill. kr.»* Bakgrunnen for vedtaket er at forutsetningene om overføring av egenkapital som tingsinnskudd i Viken pensjonskasse har endret seg som følge av fylkesoppdelingen. Det gir en sterk skjevfordeling i egenkapitalinnskudd mellom de tre fylkeskommunene i pensjonskassen når verdiene til Galleriet skal knyttes til bare en fylkeskommune. Verdiene av aksjene i Galleri Akershus AS har mer enn doblet seg i verdi, og utgjør nå 26 prosent av pensjonskassens egenkapital. Finanstilsynet, som skal godkjenne tingsinnskudd, mener at dette nå kan utgjøre en såkalt «konsentrasjonsrisiko» for pensjonskassen som følge av at en enkelteiendom utgjør en stor andel av egenkapitalen som følge av verdistigningen på Galleri Akershus AS i perioden. Det ble ikke overført aksjer i 2023.

Viken Pensjonskasse eier 40 % og Viken fylkeskommune 60 % av aksjene.

Viken Pensjonskasse har foretatt navneskifte, 1. januar 2024, til Pensjonskassen for fylkene.

#### **Fortsatt drift**

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for antagelsen legges selskapets finansielle og likviditetsmessige situasjon.



## **Arbeidsmiljø og personale**

Selskapet har ingen ansatte.

## **Miljørapport**

Selskapets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø.

## **Forsknings- og utviklingsaktiviteter**

Selskapet har ingen FoU-prosjekter igangsatt.

Oslo, 17.juni 2024

Bjarne Refsnes

Styrets leder

Geir Atle Mjeldheim

Styrets nestleder

Marianne Brynildsen

Styremedlem

Frank-Tore Toresen

Daglig leder