



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jørn Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		4 973 500	4 754 000
Annen driftsinntekt		1 700 533	-8 398 086
Sum inntekter		6 674 033	-3 644 086
Kostnader			
Avskrivning	1		
Annen driftskostnad	2	698 104	660 826
Sum kostnader		698 104	660 826
Driftsresultat		5 975 929	-4 304 912
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 417 267	1 492 000
Annen renteinntekt		74 601	46 368
Sum finansinntekter		1 491 868	1 538 368
Annen rentekostnad		2 882 358	2 297 024
Sum finanskostnader		2 882 358	2 297 024
Netto finans		-1 390 490	-758 656
Resultat før skattekostnad		4 585 439	-5 063 568
Skattekostnad på resultat	4	1 009 782	-1 114 312
Årsresultat	5	3 575 657	-3 949 256
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 575 657	-3 949 256
Totalresultat		3 575 657	-3 949 256
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		37 745 872	
Avsatt til annen egenkapital		-34 170 215	-3 949 256
Sum overføringer og disponeringer		3 575 657	-3 949 256



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	89 276 514	87 575 981
Sum varige driftsmidler	6	89 276 514	87 575 981
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3	38 512 610	23 945 343
Sum finansielle anleggsmidler		38 512 610	23 945 343
Sum anleggsmidler		127 789 124	111 521 324
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		270 762	112 653
Konsernfordringer	3		
Sum fordringer		270 762	112 653
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	553 876	4 404 869
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		553 876	4 404 869
Sum omløpsmidler		824 638	4 517 522
SUM EIENDELER		128 613 762	116 038 845

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Aksjekapital (100 aksjer á kr 1 000)	8	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5	22 917 033	30 000
Sum innskutt egenkapital		23 017 033	130 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	5	1 229 681	50 991 705
Annen egenkapital	5		7 272 711
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		1 229 681	58 264 416
Sum egenkapital		24 246 714	58 394 416
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	15 296 390	15 053 346
Sum avsetninger for forpliktelser		15 296 390	15 053 346
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		50 000 000	40 000 396
Sum annen langsiktig gjeld		50 000 000	40 000 396
Sum langsiktig gjeld		65 296 390	55 053 742
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			14 281
Betalbar skatt	4		897 294
Kortsiktig konserngjeld	3	38 512 610	
Annen kortsiktig gjeld		558 048	1 679 112
Sum kortsiktig gjeld		39 070 658	2 590 687
Sum gjeld		104 367 048	57 644 429
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		128 613 762	116 038 845



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 617530

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jørn Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.07.2025



Organisasjonsnr: 986 373 128
GAUSELBAKKEN AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		4 973 500	4 754 000
Annen driftsinntekt		1 700 533	-8 398 086
Sum inntekter		6 674 033	-3 644 086
Kostnader			
Avskrivning	1		
Annen driftskostnad	2	698 104	660 826
Sum kostnader		698 104	660 826
Driftsresultat		5 975 929	-4 304 912
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 417 267	1 492 000
Annen renteinntekt		74 601	46 368
Sum finansinntekter		1 491 868	1 538 368
Annen rentekostnad		2 882 358	2 297 024
Sum finanskostnader		2 882 358	2 297 024
Netto finans		-1 390 490	-758 656
Resultat før skattekostnad		4 585 439	-5 063 568
Skattekostnad på resultat	4	1 009 782	-1 114 312
Årsresultat	5	3 575 657	-3 949 256
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 575 657	-3 949 256
Totalresultat		3 575 657	-3 949 256
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		37 745 872	
Avsatt til annen egenkapital		-34 170 215	-3 949 256
Sum overføringer og disponeringer		3 575 657	-3 949 256



Organisasjonsnr: 986 373 128
GAUSELBAKKEN AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	89 276 514	87 575 981
Sum varige driftsmidler	6	89 276 514	87 575 981
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3	38 512 610	23 945 343
Sum finansielle anleggsmidler		38 512 610	23 945 343
Sum anleggsmidler		127 789 124	111 521 324
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		270 762	112 653
Konsernfordringer	3		
Sum fordringer		270 762	112 653
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	553 876	4 404 869
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		553 876	4 404 869
Sum omløpsmidler		824 638	4 517 522
SUM EIENDELER		128 613 762	116 038 845
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 aksjer á kr 1 000)	8	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital	5	22 917 033	30 000
Sum innskutt egenkapital		23 017 033	130 000



Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	5	1 229 681	50 991 705
Annen egenkapital	5		7 272 711
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		1 229 681	58 264 416
Sum egenkapital		24 246 714	58 394 416
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	15 296 390	15 053 346
Sum avsetninger for forpliktelseser		15 296 390	15 053 346
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		50 000 000	40 000 396
Sum annen langsiktig gjeld		50 000 000	40 000 396
Sum langsiktig gjeld		65 296 390	55 053 742
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			14 281
Betalbar skatt	4		897 294
Kortsiktig konserngjeld	3	38 512 610	
Annen kortsiktig gjeld		558 048	1 679 112
Sum kortsiktig gjeld		39 070 658	2 590 687
Sum gjeld		104 367 048	57 644 429
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		128 613 762	116 038 845



Organisasjonsnr: 986 373 128
GAUSELBAKKEN AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Gauselbakken AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gauselbakken AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømmoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Kristiansand, 30. juni 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Kai Arne Halvorsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap





 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Halvorsen, Kai Arne	BANKID	2025-06-30 12:16

This document package contains:

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



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



Gauselbakken AS RESULTATREGNSKAP

<i>Beløp i NOK</i>	<i>Note</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Leieinntekter	3	4,973,500	4,754,000
Kostnader eiendomsdrift	4	605,867	376,360
Andre driftskostnader	5	92,238	284,466
Verdiendring investeringseiendom	6	1,700,533	(8,398,086)
Driftsresultat		5,975,929	(4,304,912)
Finansinntekter	7	1,491,868	1,538,368
Finanskostnader	7	2,882,358	2,297,024
Resultat før skattekostnad		4,585,439	(5,063,568)
Skattekostnad	8	1,009,782	(1,114,312)
Årsresultat		3,575,657	(3,949,256)

UTVIDET RESULTAT OG TOTALRESULTAT

<i>Beløp i NOK</i>	<i>Note</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Årsresultat		3,575,657	(3,949,256)
Poster som føres over utvidet resultat		-	-
Utvidet resultat for året		-	-
Årets totalresultat		3,575,657	(3,949,256)



Gauselbakken AS BALANSE

<i>Beløp i NOK</i>	Note	12/31/2024	12/31/2023
Investerings eiendom	6	89,276,514	87,575,981
Lån til foretak i samme konsern	9, 10	38,512,610	23,945,343
Sum anleggsmidler		127,789,124	111,521,324
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	11, 12	270,762	112,653
Betalingsmidler	13	553,876	4,404,869
Sum omløpsmidler		824,638	4,517,522
SUM EIENDELER		128,613,762	116,038,845
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	14	100,000	100,000
Annen innskutt egenkapital		22,917,033	30,000
Sum innskutt egenkapital		23,017,033	130,000
Fond for urealisert gevinst		1,229,681	50,991,705
Annen egenkapital		(0)	7,272,711
Sum opptjent egenkapital		1,229,681	58,264,416
Sum egenkapital		24,246,714	58,394,416
Utsatt skatt	8	15,296,390	15,053,346
Bankgjeld	11, 15	50,000,000	40,000,396
Sum langsiktig gjeld		65,296,390	55,053,742
Leverandørgjeld		-	14,281
Kortsiktig del av langsiktig gjeld		-	454,112
Gjeld til konsernselskap og nærstående	10	38,512,610	-
Betalbar skatt	8	-	897,294
Annen kortsiktig gjeld	16	558,048	1,225,000
Sum kortsiktig gjeld		39,070,658	2,590,687
Sum gjeld		104,367,048	57,644,429
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		128,613,762	116,038,845

Stavanger, 30.06.2025

Jørn Salvesen
Styrets leder



Gauselbakken AS EGENKAPITALOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK</i>	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Fond for urealisert gevinst	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	100,000	30,000	57,542,212	4,671,460	62,343,672
Årsresultat			(6,550,507)	2,601,251	(3,949,256)
Egenkapital 31.12.2023	100,000	30,000	50,991,705	7,272,711	58,394,416
Fusjon		59,660,311	(50,991,705)	(8,646,093)	22,513
Årsresultat			1,229,681	2,345,976	3,575,657
Avgitt konsernbidrag etter skatt		(36,773,278)	-	(972,594)	(37,745,872)
Egenkapital 31.12.2024	100,000	22,917,033	1,229,681	(0)	24,246,714

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

<i>Beløp i NOK</i>	Note	2024	2023
Resultat før skattekostnad		4,585,439	(5,063,568)
Verdiendring investeringseiendom	6	(1,700,533)	8,398,086
Endringer i arbeidskapital			
Forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	12	(158,109)	(20,111)
Leverandørgjeld		(14,281)	11,541
Annen kortsiktig gjeld og andre tidsavgreningsposter	16	(2,516,214)	(1,102,091)
Betalte skatter	8	(897,294)	(706,295)
Netto kontantstrøm fra driften		(700,992)	1,517,562
Påkostninger på investeringseiendom		-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-	-
Opptak av lån	15	10,000,000	40,000,396
Tilbakebetaling av lån	15	-	(33,015,000)
Endring mellomværende nærstående	10	(13,150,000)	(6,000,000)
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(3,150,000)	985,396
Netto økning i betalingsmidler i perioden		(3,850,992)	2,502,958
Betalingsmidler per 1. januar		4,404,869	1,901,911
Betalingsmidler per 31. desember	13	553,877	4,404,869
Betalte renter		2,750,641	2,294,860



Gauselbakken AS

NOTER

Note 1 Generelt

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

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

Note 2 Regnskapsspråk og regnskapsprinsipper

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

2.1 Sammendrag av vesentlige regnskapsprinsipper

Investerings eiendom

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

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

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

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

For investerings eiendom under bygging måles eiendommen bare til virkelig verdi dersom virkelig verdi kan fastsettes pålitelig.

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

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

Inntektsføring

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

Kundefordringer, andre fordringer og utlån

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

Betalingsmidler

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

Lån

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



Skatt

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

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

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

Kontantstrømoppstilling

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

Fusjon

Selskapet har fusjonert med Gauselbakken Holding AS med virkning med virkning fra 01.01.2024 etter konsernkontinuitetsmetoden. Sammenligningstall er ikke omarbeidet.

Viktige kilder til estimeringsusikkerhet og skjønnsmessige vurderinger

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

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

Hendelser etter balansedagen

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



Note 3 Leieinntekter

<i>Beløp i NOK</i>	2024	2023
Fakturert leie for perioden	4,973,500	4,754,000
Sum	4,973,500	4,754,000

Fremtidig minimumsleie er som følger:

<i>Beløp i NOK</i>	2024	2023
Førstkommende år	5,022,500	4,900,000
Årene 2-5	20,090,000	19,600,000
Etter 5 år	27,623,750	26,950,000
Total fremtidig minimumsleie	52,736,250	51,450,000

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

Note 4 Kostnader eiendomsdrift

<i>Beløp i NOK</i>	2024	2023
Energi	14,384	24,265
Offentlige avgifter	15,305	40,992
Forsikring	138,003	128,699
Vedlikehold	438,175	182,404
Sum kostnader eiendomsdrift	605,867	376,360

Note 5 Andre driftskostnader

<i>Beløp i NOK</i>	2024	2023
Revisors godtgjørelse	83,125	43,469
Andre honorarer	-	225,000
Andre kostnader	9,113	15,997
Sum andre driftskostnader	92,238	284,466

Spesifikasjon av godtgjørelse til revisor

<i>Beløp i NOK</i>	2024	2023
Revisjon	54,375	26,081
Teknisk bistand årsregnskap	19,375	8,694
Skatterådgiving, inkl teknisk bistand ligningspapirer	9,375	8,694
Sum	83,125	43,469

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

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



Note 6 Investeringseiendom

<i>Beløp i NOK</i>	2024	2023
Balanseført beløp 1. januar	87,575,981	95,974,067
Påkostninger	-	-
Verdiendring som er resultatført	1,700,533	(8,398,086)
Balanseført verdi 31. desember	89,276,514	87,575,981
Virkelig verdi iht. IFRS 13	89,276,514	87,575,981

Vesentlige forutsetninger som verdifulderingen bygger på:

Eiendomsverdien i regnskapet er basert på takst fra Eiendomsmegler 1 SR-Eiendom.

Taksten baserer seg på lokasjon, standard på bygg, byggeår, samt tidligere eiendomssalg i området.

Sensitivitet

Estimatet for virkelig verdi knyttet til investeringseiendommen er basert på en rekke forutsetninger. Tabellen under viser hvor mye virkelig verdi vil endre seg dersom prisenivået endres ved utgangen av regnskapsåret:

Forutsetning	Endring i forutsetning	Endring i virkelig verdi
Endring i markedspris	+ 1%	892,765
Endring i markedspris	- 1%	(892,765)

Note 7 Finansinntekter og -kostnader

<i>Beløp i NOK</i>	2024	2023
Renteinntekter	1,491,868	1,538,368
Finansinntekter	1,491,868	1,538,368

<i>Beløp i NOK</i>	2024	2023
Rentekostnad gjeld til kredittinstitusjoner	2,882,358	2,297,024
Finansieringskostnader	2,882,358	2,297,024

Note 8 Skatt

<i>Beløp i NOK</i>	2024	2023
Skatt på årets skattepliktige inntekt	766,738	897,295
Endring i utsatt skatteforpliktelse	243,044	-2,011,606
Årets skattekostnad	1,009,782	(1,114,311)

Årets resultat før skatt	4,585,439	(5,063,568)
Teoretisk skatt basert på nominell skattesats	1,008,797	(1,113,985)
Skattevirkning av følgende forhold:		
Ikke-fradragsberettigede kostnader	986	87
Skattefrie inntekter		(414)
Årets skattekostnad	1,009,783	(1,114,310)

Utsatt skatt knytter seg til følgende poster:

Investeringseiendom	67,129,683	65,425,094
Andre poster	2,399,364	2,999,204
Sum grunnlag utsatt skatt	69,529,047	68,424,298

Bokført utsatt skatt i balansen (22%)	15,296,390	15,053,346
--	-------------------	-------------------



Note 9 Andre langsiktige eiendeler

<i>Beløp i nok</i>	2024	2023
Lån til foretak i samme konsern	38,512,610	23,945,343
Totalt andre langsiktige eiendeler	38,512,610	23,945,343

Note 10 Nærstående parter

Nærstående part	Kategori	2024	2023
JKM Holding AS	Forvaltningshonorar	-	225,000
JKM Holding AS	Renteinntekter	1,417,267	1,492,000
JKM Holding AS	Langs. fordring	38,512,610	23,945,343
JKM Holding AS	Korts. gjeld	38,512,610	-

Note 11 Finansielle instrumenter, risiko, sensitivitet og risikostyring

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

Markedsrisiko

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

Valutarisiko:

Selskapet er ikke direkte eksponert for endring i valutakurser.

Renterisiko:

Selskapets rentebærende gjeld har flytende rente.

Selskapet har ikke inngått sikringskontrakter knyttet til renterisiko.

Dersom renten hadde vært 1 % høyere gjennom hele året, ville rentekostnaden ha økt med kr. 450 002 (2023: kr. 365 077).

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

Kredittrisiko

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

Kredittrisikoen er primært knyttet til ubetalte kontraktsfestede leieinntekter.

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

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

Likviditetsrisiko

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

Selskapet har en begrenset likviditetsrisiko. Selskapets gjeldsgrad målt mot egenkapital er 206%.

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



Forfallstabell for avtale forpliktelse

31.12.24	Bankgjeld	Leverandørgjeld	Kortsiktig konserngjeld	Annen kortsiktig gjeld	Sum
0-6 måneder	-	-	38,512,610	558,048	39,070,658
6-12 måneder	-	-	-	-	-
2-5 år	50,000,000	-	-	-	50,000,000
Mer enn 5 år	-	-	-	-	-
Sum	50,000,000	-	38,512,610	558,048	89,070,658

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

Virkelig verdi

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

	2024		2023	
	Bokført verdi	Virkelig verdi	Bokført verdi	Virkelig verdi
Eiendeler				
Lån til foretak i samme konsern	38,512,610	38,512,610	23,945,343	23,945,343
Andre kortsiktige fordringer	270,762	270,762	112,653	112,653
Kontanter og kontantekvivalenter	553,876	553,876	4,404,869	4,404,869
Total	39,337,248	39,337,248	28,462,864	28,462,864
Forpliktelse				
Rentebærende lån	50,000,000	50,000,000	40,454,508	40,454,508
Leverandørgjeld	-	-	14,281	14,281
Kortsiktig konserngjeld	38,512,610	38,512,610	-	-
Annen kortsiktig gjeld	558,048	558,048	-	-
Total	89,070,658	89,070,658	40,468,789	40,468,789

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

Note 12 Kundefordringer, forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler

Beløp i nok	2024	2023
Andre fordringer	270,762	112,653
Sum forskuddsbetalinger og andre kortsiktige eiendeler	270,762	112,653

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

Note 13 Betalingsmidler

	2024	2023
Bankinnskudd	553,876	4,404,869
Sum betalingsmidler	553,876	4,404,869



Note 14 Aksjekapital

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

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

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

Note 15 Gjeld til kredittinstitusjon

	Rente	Løpetid	2024	2023
	3 mnd NIBOR +			
Gjeld til kredittinstitusjon	1,980% 2027 og 2028		50,000,000	40,454,508
Totalt			50,000,000	40,454,508
Klassifisert som kortsiktig			-	454,112
Klassifisert som langsiktig			50,000,000	40,000,396

Gjeld til kredittinstitusjon er til flytende 3 mnd NIBOR-rente pluss margin.
Lånet er sikret med pant i selskapets eiendom.

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
Forskudd fra kunder	-	1,225,000
Påløpt rente	558,048	-
Sum annen kortsiktig gjeld	558,048	1,225,000



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Salvesen, Jørn	BANKID	2025-06-30 12:07

This document package contains:

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



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