



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 04.07.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 09.08.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
<b>Sum inntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	266 825	-96 112
Avskrivning på varige driftsmidler	3	25 040	25 040
Annen driftskostnad		3 663 849	4 159 158
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 955 714</b>	<b>4 088 086</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 955 714</b>	<b>-4 088 086</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Mottatt konsernbidrag	4	10 561 028	8 812 165
Innt. på inv. annet foretak i samme konsern		17 665 347	4 541 395
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	3 251 785	3 235 914
Annen renteinntekt		736 278	92 069
Annen finansinntekt		64 394 755	10 133 132
Verdiøkning av markedsb. finansielle oml.m		3 726 227	29 916 587
Verdiøkning av andre finansielle oml.m.			6 069 027
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>100 335 419</b>	<b>62 800 289</b>
Verdired. av markedsb. finansielle oml.midler			1 043 140
Verdired. av andre finansielle omløpsmidler		52 330 961	38 151
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		2	2 642 572
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	560 161	706 973
Annen rentekostnad		4 842 032	4 633 513
Annen finanskostnad		11 644 155	10 164 846
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>69 377 311</b>	<b>19 229 196</b>
<b>Netto finans</b>		<b>30 958 108</b>	<b>43 571 093</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>27 002 394</b>	<b>39 483 007</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	6 476 394	-808 412
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>20 526 000</b>	<b>40 291 419</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsresultat		20 526 000	40 291 419
Årsresultat etter minoritetsinteresser		20 526 000	40 291 419
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	7	10 464 985	40 291 419
Overføringer annen egenkapital	7	10 061 015	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>20 526 000</b>	<b>40 291 419</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		663 240
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>663 240</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	22 953	47 994
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>22 953</b>	<b>47 994</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	117 832 581	68 231 119
Lån til foretak i samme konsern	5	96 663 020	83 719 945
Investeringer i aksjer og andeler	9	71 792 506	67 576 283
Andre langsiktige fordringer			2 806 849
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>286 288 107</b>	<b>222 334 195</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>286 311 061</b>	<b>223 045 429</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		449 604	371 013
Konsernfordringer	5	28 771 849	12 379 937
<b>Sum fordringer</b>		<b>29 221 453</b>	<b>12 750 950</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	9	36 627 548	33 232 783
Markedsbaserte obligasjoner	9	33 750	18 989 552
<b>Sum investeringer</b>		<b>36 661 298</b>	<b>52 222 335</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		46 504 725	13 818 548
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>46 504 725</b>	<b>13 818 548</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		112 387 475	78 791 834
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>398 698 536</b>	<b>301 837 263</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6,7	510 574	473 666
Overkurs	7	119 106 350	86 563 259
Annen innskutt egenkapital	7	6 935 478	6 935 478
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>126 552 402</b>	<b>93 972 402</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	10 061 015	
Udekket tap			10 250 141
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 061 015</b>	<b>-10 250 141</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>136 613 417</b>	<b>83 722 260</b>
------------------------	--	--------------------	-------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	420	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>420</b>	

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	11	236 250 816	184 895 772
Langsiktig konserngjeld	5	17 643 858	21 660 637
Øvrig langsiktig gjeld			7 756 020
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>253 894 674</b>	<b>214 312 430</b>

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>253 895 094</b>	<b>214 312 430</b>
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		177 097	238 409
Betalbar skatt		5 812 734	
Skyldig offentlige avgifter		24 576	
Kortsiktig konserngjeld	5	775 005	700 649



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen kortsiktig gjeld		1 400 613	2 863 514
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 190 025</b>	<b>3 802 572</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>262 085 118</b>	<b>218 115 002</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>398 698 535</b>	<b>301 837 262</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 632365

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Mørselskap 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: 04.07.2022

#### 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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 12.07.2022

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 913 740 904  
GLS REAL ESTATE AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Sum inntekter		0	0
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	266 825	-96 112
Avskrivning på varige driftsmidler	3	25 040	25 040
Annen driftskostnad		3 663 849	4 159 158
Sum kostnader		3 955 714	4 088 086
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 955 714</b>	<b>-4 088 086</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Mottatt konsernbidrag	4	10 561 028	8 812 165
Innt. på inv. annet foretak i samme konsern		17 665 347	4 541 395
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	3 251 785	3 235 914
Annen renteinntekt		736 278	92 069
Annen finansinntekt		64 394 755	10 133 132
Verdiøkning av markedsb. finansielle oml.m		3 726 227	29 916 587
Verdiøkning av andre finansielle oml.m.			6 069 027
Sum finansinntekter		100 335 419	62 800 289
Verdired. av markedsb. finansielle oml.midler			1 043 140
Verdired. av andre finansielle omløpsmidler		52 330 961	38 151
Nedskr. av finansielle anleggsmidler	2		2 642 572
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	560 161	706 973
Annen rentekostnad		4 842 032	4 633 513
Annen finanskostnad		11 644 155	10 164 846
Sum finanskostnader		69 377 311	19 229 196
<b>Netto finans</b>		<b>30 958 108</b>	<b>43 571 093</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>27 002 394</b>	<b>39 483 007</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	6 476 394	-808 412
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>20 526 000</b>	<b>40 291 419</b>



<b>Årsresultat</b>		20 526 000	40 291 419
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		20 526 000	40 291 419
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	7	10 464 985	40 291 419
Overføringer annen egenkapital	7	10 061 015	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		20 526 000	40 291 419



Organisasjonsnr: 913 740 904  
GLS REAL ESTATE AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		663 240
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>663 240</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	22 953	47 994
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>22 953</b>	<b>47 994</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	117 832 581	68 231 119
Lån til foretak i samme konsern	5	96 663 020	83 719 945
Investeringer i aksjer og andeler	9	71 792 506	67 576 283
Andre langsiktige fordringer			2 806 849
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>286 288 107</b>	<b>222 334 195</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>286 311 061</b>	<b>223 045 429</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		449 604	371 013
Konsernfordringer	5	28 771 849	12 379 937
<b>Sum fordringer</b>		<b>29 221 453</b>	<b>12 750 950</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	9	36 627 548	33 232 783
Markedsbaserte obligasjoner	9	33 750	18 989 552
<b>Sum investeringer</b>		<b>36 661 298</b>	<b>52 222 335</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		46 504 725	13 818 548
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>46 504 725</b>	<b>13 818 548</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>112 387 475</b>	<b>78 791 834</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>398 698 536</b>	<b>301 837 263</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6,7	510 574	473 666
Overkurs	7	119 106 350	86 563 259
Annen innskutt egenkapital	7	6 935 478	6 935 478
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>126 552 402</b>	<b>93 972 402</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	10 061 015	
Udekket tap			10 250 141
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 061 015</b>	<b>-10 250 141</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>136 613 417</b>	<b>83 722 260</b>
------------------------	--	--------------------	-------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	420	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>420</b>	
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	236 250 816	184 895 772
Langsiktig konserngjeld	5	17 643 858	21 660 637
Øvrig langsiktig gjeld			7 756 020
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>253 894 674</b>	<b>214 312 430</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>253 895 094</b>	<b>214 312 430</b>

#### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		177 097	238 409
Betalbar skatt		5 812 734	
Skyldig offentlige avgifter		24 576	
Kortsiktig konserngjeld	5	775 005	700 649
Annen kortsiktig gjeld		1 400 613	2 863 514
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 190 025</b>	<b>3 802 572</b>

<b>Sum gjeld</b>		<b>262 085 118</b>	<b>218 115 002</b>
------------------	--	--------------------	--------------------

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>398 698 535</b>	<b>301 837 262</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 913 740 904  
GLS REAL ESTATE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

## Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

**Note**

**Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak**

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2021  
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	2021	2020
<b>DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	2	266 825	(96 112)
Avskrivning på varige driftsmidler	3	25 040	25 040
Annen driftskostnad		3 663 849	4 159 158
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 955 714</b>	<b>4 088 086</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(3 955 714)</b>	<b>(4 088 086)</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Verdøkning av markedsb. finansielle oml.m		3 726 227	29 916 587
Verdøkning av andre finansielle oml.m.		0	6 069 027
Mottatt konsernbidrag	4	10 561 028	8 812 165
Innt. på inv. annet foretak i samme konsern		17 665 347	4 541 395
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	5	3 251 785	3 235 914
Annen renteinntekt		736 278	92 069
Annen finansinntekt		64 394 755	10 133 132
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>100 335 419</b>	<b>62 800 289</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Verdired. av markedsb. finansielle oml.midler		0	1 043 140
Verdired. av andre finansielle omløpsmidler		52 330 961	38 151
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		2	2 642 572
Rentekostn. til foretak i samme konsern	5	560 161	706 973
Annen rentekostnad		4 842 032	4 633 513
Annen finanskostnad		11 644 155	10 164 846
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>69 377 311</b>	<b>19 229 196</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>30 958 108</b>	<b>43 571 093</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>27 002 394</b>	<b>39 483 007</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	6 476 394	(808 412)
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>20 526 000</b>	<b>40 291 419</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>20 526 000</b>	<b>40 291 419</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Overføringer annen egenkapital	7	10 061 015	0
Fremføring av udekket tap	7	10 464 985	40 291 419
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>20 526 000</b>	<b>40 291 419</b>

Årsregnskap for GLS Real Estate AS

Organisasjonsnr. 913740904



GLS Real Estate AS

**Balanse pr. 31.12.2021**

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	0	663 240
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>663 240</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	22 953	47 994
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>22 953</b>	<b>47 994</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	8	117 832 581	68 231 119
Lån til foretak i samme konsern	5	96 663 020	83 719 945
Investeringer i aksjer og andeler	9	71 792 506	67 576 283
Andre langsiktige fordringer		0	2 806 849
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>286 288 107</b>	<b>222 334 195</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>286 311 061</b>	<b>223 045 429</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Fordringer på konsernselskap	5	28 771 849	12 379 937
Andre kortsiktige fordringer		449 604	371 013
<b>Sum fordringer</b>		<b>29 221 453</b>	<b>12 750 950</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	9	36 627 548	33 232 783
Markedsbaserte obligasjoner	9	33 750	18 989 552
<b>Sum investeringer</b>		<b>36 661 298</b>	<b>52 222 335</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		46 504 725	13 818 548
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>112 387 475</b>	<b>78 791 834</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>398 698 536</b>	<b>301 837 263</b>

Årsregnskap for GLS Real Estate AS

Organisasjonsnr. 913740904



## GLS Real Estate AS

## Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6,7	510 575	473 666
Overkurs	7	119 106 350	86 563 259
Annen innskutt egenkapital	7	6 935 478	6 935 478
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>126 552 402</b>	<b>93 972 402</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	10 061 015	0
Udekket tap		0	(10 250 141)
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 061 015</b>	<b>(10 250 141)</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>136 613 417</b>	<b>83 722 260</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	420	0
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>420</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	236 250 816	184 895 772
Langsiktig gjeld til konsernselskap	5	17 643 858	21 660 637
Øvrig langsiktig gjeld		0	7 756 020
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>253 894 674</b>	<b>214 312 430</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>253 895 094</b>	<b>214 312 430</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		177 097	238 409
Betalbar skatt		5 812 734	0
Skyldig offentlige avgifter		24 576	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	5	775 005	700 649
Annen kortsiktig gjeld		1 400 613	2 863 514
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>8 190 025</b>	<b>3 802 572</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>262 085 118</b>	<b>218 115 002</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>398 698 535</b>	<b>301 837 262</b>

Oslo, / - 2022

Paal Hveem  
StyrelederChrister Bøckman Tunold  
Styremedlem / Daglig leder



**GLS Real Estate AS**  
**Årsregnskap 2021**  
**Noter**

Alle beløp er 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 2021 til 31. desember 2021.

### 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 nyttiggjort.

### 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.

### 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 2021**  
**Noter**

Alle beløp er 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 Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte**

**Antall ansatte**

Selskapet har en ansatt i 100% stilling. Selskapet er pliktig til å ha obligatorisk tjenesteperson og avtale var opprettet hos Storebrand Livsforsikring.

	2021	2020
Lønninger	198 000	-
Arbeidsgiveravgift	27 918	-
Pensjon	-	-
Andre godtgjørelser	40 907	(96 112)
<b>Sum</b>	<b>266 825</b>	<b>(96 112)</b>

**Ytelser til ledende personer**

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

<b>Kostnadsført honorar til revisor</b>	2021	2020
Lovpålagt revisjon	16 300	103 500
Annen bistand	4 900	13 200
<b>Sum kostnadsført</b>	<b>21 200</b>	<b>116 700</b>

**Note 3 Varige driftsmidler**

	<b>Forretningsbygg</b>	<b>Inventer</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost 01.01.	1 840 830	125 201	1 966 031
Tilgang			
Avgang			
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>1 840 830</b>	<b>125 201</b>	<b>1 966 031</b>
Akk avskrivninger 01.01.	1 840 830	77 207	1 918 037
Akk avskrivninger 31.12.	1 840 830	102 247	1 943 077
<b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>22 953</b>	<b>22 953</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	



## GLS Real Estate AS Årsregnskap 2021 Noter

Alle beløp er i NOK

### Note 4 Skatter

<b>Avstemming mellom regnskapsm. overskudd og skattepl. inntekt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultat før skatter	27 002 394	39 483 007
Permanente forskjeller	(8 125 266)	(51 969 774)
Endring i midlertidige forskjeller	16 023	(8 127)
Avgitt konsernbidrag	-	-
Mottatt konsernbidrag	10 561 028	8 812 165
Fremførbær underskudd	(3 032 661)	650 066
<b>Skattepliktig inntekt / (underskudd)</b>	<b>26 421 518</b>	<b>(3 032 662)</b>

Selskapet omfattes av skattefradragsordningen for 2021, der skattepliktig inntekt fra tidligere år kan motregnes underskudd i 2021.

<b>Skatter i resultatregnskapet består av følgende</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Betalbar skatt	5 812 734	-
Tilbakeført betalbar skatt	-	(143 015)
Skatt av konsernbidrag	-	-
Endring utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	663 660	(665 397)
<b>Sum årets skatter kostnad / (inntekt)</b>	<b>6 476 394</b>	<b>(808 412)</b>

<b>Midlertidige forskjeller pr. 31.12. består av</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Anleggsmidler	1 910	17 933	1 910
Regnskapsmessige avsetninger for forpliktelser	-	-	-
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>1 910</b>	<b>17 933</b>	<b>16 023</b>
Fremførbart underskudd	-	(3 032 661)	-
<b>Sum midlertidige forskjeller og fremførbart underskudd</b>	<b>1 910</b>	<b>(3 014 728)</b>	<b>(3 016 638)</b>

Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	420	(663 240)	(663 660)
--------------------------------------	-----	-----------	-----------

### Note 5 Lån til foretak i samme konsern / Renteinntekt fra foretak i samme konsern

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lån til foretak i samme konsern	96 663 020	83 719 945
Kortsiktig fordring til konsernselskap	28 771 849	12 379 937
Renteinntekt konsern	3 251 785	3 235 914
Langsiktig gjeld til konsernselskap	17 643 858	21 660 637
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	775 005	700 649
Rentekostnad konsern	560 161	706 973

Det er ikke avtalt noen avdragsprofil på lånet.

Mellomværende i konsernet renteberegnes med en sats på 3,5% - 4%



## GLS Real Estate AS Årsregnskap 2021 Noter

Alle beløp er i NOK

### Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 2 490 aksjer a kr 205,05, totalt kr 510 574,50. Alle aksjene har like rettigheter.

Aksjonærer pr. 31.12.	Aksjer	Eierandel
Greenwich Land Securities AS	1 992	80 %
Xania Eiendom AS	498	20 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>2 490</b>	<b>100 %</b>

### Note 7 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01	473 666	86 563 259	6 935 478	-	(10 250 141)	83 722 260
Kapitalforhøyelse	36 909	32 543 091	-	-	-	32 580 000
Avgitt konsernbidrag	-	-	-	(214 843)	-	(214 843)
Årets resultat	-	-	-	10 275 859	10 250 141	20 526 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>510 575</b>	<b>119 106 350</b>	<b>6 935 478</b>	<b>10 061 015</b>	<b>-</b>	<b>136 613 417</b>

### Note 8 Aksjer i datterselskaper

Aksjer eiet direkte av morselsk.	Eier-/ stemmeandel	Forretningskontor	Balanseført verdi	Resultat 2021	Egenkapital 2021
Deliveien 4 AS	100 %	Oslo	49 601 462	1 897 741	2 500 000
Bredmyra 4 AS	100 %	Oslo	35 745 221	3 147 033	3 031 498
Drammen Fjordpark AS	100 %	Oslo	31 111 416	3 046 196	6 842 328
Nordisk Lagereiendom 4 Norge AS	100 %	Oslo	1 096 480	1 459 439	1 239 398
Nordisk Lagereiendom Danmark 1 ApS	100 %	København	139 001	7 611 436	50 076 655
Nordisk Lagereiendom Danmark 2 ApS	100 %	København	139 001	7 158 124	50 814 393
<b>Sum aksjer i datterselskap</b>			<b>117 832 581</b>	<b>24 319 969</b>	<b>114 504 272</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 oppjent i eiertiden. Ikke oppjent inntekt reduserer balanseført verdi av aksjene.

### Note 9 Markedsbaserte verdipapirer

Verdipapir kategori	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Markedsverdi	Årets Verdiendring
Markedsbaserte aksjer	55 526 830	36 627 548	36 627 548	(18 899 283)
Markedsbaserte obligasjoner	-	33 750	33 750	33 750
Andre finansielle instrument	-	-	-	-
<b>Sum markedsbaserte</b>	<b>55 526 830</b>	<b>36 661 298</b>	<b>36 661 298</b>	<b>(18 865 533)</b>

### Aksjer og andeler

Verdipapir kategori	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Markedsverdi	Årets Verdiendring
Aksjer og andeler	69 269 960	71 792 506	71 792 506	2 522 546

### Note 10 Bundne midler

Blant balanseførte bankinnskudd inngår følgende bundne midler	2021	2020
Skattetrekkskonto	11 920	0



**GLS Real Estate AS**  
**Årsregnskap 2021**  
**Noter**

Alle beløp er i NOK

**Note 11 Langsiktig gjeld og pantstillelser**

Gjeld sikret ved pant	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	236 250 816	184 895 772

<b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Aksjer i datterselskap	117 832 581	68 231 119
Sum pantsatte eiendeler	117 832 581	68 231 119

Eiendommene i datterselskapene Bredmyra 4 AS, Drammen Fjordpark AS, Nordisk Lagereidom Norge 4 AS, Deliveien 4 AS, Nordisk Lagereidom Danmark 1 APS og Nordisk Lagereidom 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>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	236 250 816	184 895 772
Gjeld som forfaller innen ett år	236 250 816	184 895 772

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

**Note 12 Fortsatt Drift**

Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stede, og at årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

**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 indeholder 9 sider før denne side

Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

**Christer Bøckman Tunold**

37260a65-be3e-4974-9f0c-20dc83046c59 - 2022-07-01 15:29:49 UTC +03:00  
BankID - 6ed01c7d-48c1-4f7d-bcdc-22e78414742d - NO

**Paal Hveem**

a3f67cc9-4d6c-41b3-a45d-1eae953de548 - 2022-07-01 16:07:38 UTC +03:00  
BankID - 133883be-2012-4d85-bb6d-c531e5a320b4 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

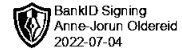
ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

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/e12d32be-49d7-413b-aa4e-0c92491174e4>

**VISMA Sign**  
www.vismasign.com



Til generalforsamlingen i GLS Real Estate AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

---

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

### *Konklusjon*

Vi har revidert GLS Real Estate AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 20.526.000. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med internasjonale revisjonsstandardene *International Standards on Auditing* (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor i «*Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*». Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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



**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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, 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 regnskapsestimatene 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 og årsberetningen. 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™

Oslo, 01.07.2022  
Grant Thornton Revisjon AS

Anne Jorun Oldereid  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signatur)