



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 924 657 707  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: GNEISVEIEN 4 AS  
Forretningsadresse: c/o Arctic Real Estate Management  
Haakon VIIs gate 5  
0161 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: Linn Elise Stenseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2024

### 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, 11.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		6 487 067	5 775 193
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 487 067</b>	<b>5 775 193</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 376 191	1 357 681
Annen driftskostnad		523 437	873 115
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 899 628</b>	<b>2 230 796</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 587 439</b>	<b>3 544 397</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		213 557	47 756
Annen renteinntekt		15 266	54 312
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>228 823</b>	<b>102 067</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 597 688	1 171 008
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 597 688</b>	<b>1 171 008</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 368 865</b>	<b>-1 068 941</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 218 574</b>	<b>2 475 457</b>
Skattekostnad på resultat	2	708 085	544 601
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 510 489</b>	<b>1 930 856</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 510 489</b>	<b>1 930 856</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 510 489</b>	<b>1 930 856</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 510 489</b>	<b>1 930 856</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	3		
Ordinært utbytte	3		



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Konsernbidrag	3		
Avgitt konsernbidrag	3	1 808 123	
Udekket tap	3		
Avsatt til annen egenkapital	3		
Overført til annen egenkapital	3	702 366	1 930 856
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 510 489</b>	<b>1 930 856</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	40 626 496	41 666 715
Maskiner og anlegg	1		
Skip og flytende installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>40 626 496</b>	<b>41 666 715</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>40 626 496</b>	<b>41 666 715</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		474 735	141 388
Andre kortsiktige fordringer		95 265	414 368
Konsernfordringer		13 581 303	5 277 206
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 151 302</b>	<b>5 832 962</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			6 501 261
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>6 501 261</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>14 151 302</b>	<b>12 334 224</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>54 777 798</b>	<b>54 000 939</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aksjekapital	3	2 715 000	2 715 000
Overkurs	3		
Annen innskutt egenkapital	3		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 715 000</b>	<b>2 715 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	6 997 724	6 295 358
Udekket tap	3		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 997 724</b>	<b>6 295 358</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 712 724</b>	<b>9 010 358</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	1 173 871	975 769
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 173 871</b>	<b>975 769</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		41 388 909	40 413 812
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>41 388 909</b>	<b>40 413 812</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>42 562 780</b>	<b>41 389 581</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		168 477	364 169
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld		2 318 106	1 130 185
Annen kortsiktig gjeld		15 712	2 106 646
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 502 294</b>	<b>3 601 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>45 065 074</b>	<b>44 990 581</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>54 777 798</b>	<b>54 000 939</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 554391

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 924 657 707  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: GNEISVEIEN 4 AS  
Forretningsadresse: c/o Arctic Real Estate Management  
Haakon VIIIs gate 5  
0161 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: Linn Elise Stenseth  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2024

#### 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, 01.07.2024

---

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: 924 657 707  
GNEISVEIEN 4 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		6 487 067	5 775 193
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 487 067</b>	<b>5 775 193</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 376 191	1 357 681
Annen driftskostnad		523 437	873 115
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 899 628</b>	<b>2 230 796</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 587 439</b>	<b>3 544 397</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		213 557	47 756
Annen renteinntekt		15 266	54 312
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>228 823</b>	<b>102 067</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 597 688	1 171 008
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 597 688</b>	<b>1 171 008</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 368 865</b>	<b>-1 068 941</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	2	708 085	544 601
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 510 489</b>	<b>1 930 856</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 510 489</b>	<b>1 930 856</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 510 489</b>	<b>1 930 856</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 510 489</b>	<b>1 930 856</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra fond for vurderingsforskjeller	3		
Ordinært utbytte	3		
Konsernbidrag	3		
Avgitt konsernbidrag	3	1 808 123	
Udekket tap	3		



Avsatt til annen egenkapital	3		
Overført til annen egenkapital	3	702 366	1 930 856
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 510 489</b>	<b>1 930 856</b>



Organisasjonsnr: 924 657 707  
GNEISVEIEN 4 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	1	40 626 496	41 666 715
Maskiner og anlegg	1		
Skip og flytende			
installasjoner	1		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>40 626 496</b>	<b>41 666 715</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>40 626 496</b>	<b>41 666 715</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		474 735	141 388
Andre kortsiktige			
fordringer		95 265	414 368
Konsernfordringer		13 581 303	5 277 206
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 151 302</b>	<b>5 832 962</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter</b>			
<b>og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.			6 501 261
<b>Sum bankinnskudd,</b>			
<b>kontanter og lignende</b>			<b>6 501 261</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>14 151 302</b>	<b>12 334 224</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>54 777 798</b>	<b>54 000 939</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG</b>			
<b>GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	3	2 715 000	2 715 000
Overkurs	3		
Annen innskutt egenkapital	3		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 715 000</b>	<b>2 715 000</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	6 997 724	6 295 358
Udekket tap	3		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 997 724</b>	<b>6 295 358</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 712 724</b>	<b>9 010 358</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	1 173 871	975 769
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 173 871</b>	<b>975 769</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld		41 388 909	40 413 812
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>41 388 909</b>	<b>40 413 812</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>42 562 780</b>	<b>41 389 581</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		168 477	364 169
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld		2 318 106	1 130 185
Annen kortsiktig gjeld		15 712	2 106 646
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 502 294</b>	<b>3 601 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>45 065 074</b>	<b>44 990 581</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>54 777 798</b>	<b>54 000 939</b>



Organisasjonsnr: 924 657 707  
GNEISVEIEN 4 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

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 Gneisveien 4 AS

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gneisveien 4 AS som viser et overskudd på NOK 2 510 489. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 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 regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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. Betyggende 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnr: 13WVG-OUJ58-0130X-LBMUA-7Y0AQ-YW6EM



Revisors beretning 2023 for Gneisveien 4 AS



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

Oslo, 24. juni 2024  
RSM Norge AS

Jannike Reinkind  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: B3WXG-CUJ58-01 30X-LBMUA-7Y0AQ-YW6EM



# 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."

## Reinkind, Jannike

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1140138

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-24 14:20:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: B3WYG-CUJ58-C130X-LBMUA-7Y0AQ-YW6EM

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>