



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 11.07.2024

### 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, 10.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	1 858 183	1 348 242
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		22 953
Annen driftskostnad	1	4 935 081	4 727 973
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 793 264</b>	<b>6 099 168</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 793 264</b>	<b>-6 099 168</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3		15 730 912
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	8 412 898	5 145 693
Annen renteinntekt		2 916 949	897 079
Annen finansinntekt	5	40 150 615	32 039 428
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	6	247 192	14 956 831
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 727 654</b>	<b>68 769 943</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6		133 750
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	1 563 267	6 426 214
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 324 414	452 345
Annen rentekostnad		13 719 231	8 501 126
Annen finanskostnad	5	7 614 975	12 253 360
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>24 221 888</b>	<b>27 766 795</b>
<b>Netto finans</b>		<b>27 505 766</b>	<b>41 003 148</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>20 712 502</b>	<b>34 903 980</b>
Skattekostnad på resultat	7	23 362	4 095 559
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>20 689 140</b>	<b>30 808 421</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>20 689 140</b>	<b>30 808 421</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>20 689 140</b>	<b>30 808 421</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>20 689 140</b>	<b>30 808 421</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		20 689 140	30 808 421
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>8</b>	<b>20 689 140</b>	<b>30 808 421</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	1 879	25 241
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 879</b>	<b>25 241</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	23 795	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>23 795</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	93 563 493	93 563 493
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	4	122 044 912	150 753 370
Investeringer i tilknyttet selskap	3	54 862 861	
Investeringer i aksjer og andeler	6	58 781 134	123 676 211
Andre langsiktige fordringer		2 762 300	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>332 014 700</b>	<b>367 993 074</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>332 040 374</b>	<b>368 018 315</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		4 963 814	624 646
Konsernfordringer	4	36 154 791	5 145 693
<b>Sum fordringer</b>		<b>41 118 606</b>	<b>5 770 339</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
Markedsbaserte aksjer	6	5 727 758	22 216 501
Markedsbaserte obligasjoner	6	17 514 383	8 491 530
<b>Sum investeringer</b>		<b>23 242 142</b>	<b>30 708 031</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		38 852 971	14 006 790
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>38 852 971</b>	<b>14 006 790</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>103 213 719</b>	<b>50 485 161</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>435 254 093</b>	<b>418 503 476</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	510 575	510 575
Overkurs		119 106 350	119 106 350
Annen innskutt egenkapital		6 935 478	6 935 478
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>126 552 402</b>	<b>126 552 402</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		61 558 576	40 869 436
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>61 558 576</b>	<b>40 869 436</b>
<b>Sum egenkapital</b>	8	<b>188 110 978</b>	<b>167 421 838</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	10		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	220 617 205	227 392 059
Langsiktig konserngjeld	4, 10	22 810 431	18 158 086
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	10	<b>243 427 636</b>	<b>245 550 145</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>243 427 636</b>	<b>245 550 145</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		109 913	188 815
Betalbar skatt	7		4 121 220



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Skyldig offentlige avgifter		62 795	92 620
Annen kortsiktig gjeld		3 542 771	1 128 839
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 715 479</b>	<b>5 531 494</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>247 143 115</b>	<b>251 081 639</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>435 254 093</b>	<b>418 503 476</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 673053

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 11.07.2024

#### 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, 25.07.2024



Organisasjonsnr: 913 740 904  
GLS REAL ESTATE AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	1 858 183	1 348 242
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		22 953
Annen driftskostnad	1	4 935 081	4 727 973
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 793 264</b>	<b>6 099 168</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 793 264</b>	<b>-6 099 168</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3		15 730 912
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	8 412 898	5 145 693
Annen renteinntekt		2 916 949	897 079
Annen finansinntekt	5	40 150 615	32 039 428
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	6	247 192	14 956 831
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51 727 654</b>	<b>68 769 943</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6		133 750
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	1 563 267	6 426 214
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 324 414	452 345
Annen rentekostnad		13 719 231	8 501 126
Annen finanskostnad	5	7 614 975	12 253 360
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>24 221 888</b>	<b>27 766 795</b>
<b>Netto finans</b>		<b>27 505 766</b>	<b>41 003 148</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>20 712 502</b>	<b>34 903 980</b>
Skattekostnad på resultat	7	23 362	4 095 559
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>20 689 140</b>	<b>30 808 421</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>20 689 140</b>	<b>30 808 421</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>20 689 140</b>	<b>30 808 421</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>20 689 140</b>	<b>30 808 421</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Avsatt til annen egenkapital		20 689 140	30 808 421
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>8</b>	<b>20 689 140</b>	<b>30 808 421</b>



Organisasjonsnr: 913 740 904  
GLS REAL ESTATE AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	1 879	25 241
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 879</b>	<b>25 241</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	23 795	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>23 795</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3	93 563 493	93 563 493
Investering i annet foretak i samme konsern	3		
Lån til foretak i samme konsern	4	122 044 912	150 753 370
Investeringer i tilknyttet selskap	3	54 862 861	
Investeringer i aksjer og andeler	6	58 781 134	123 676 211
Andre langsiktige fordringer		2 762 300	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>332 014 700</b>	<b>367 993 074</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>332 040 374</b>	<b>368 018 315</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		4 963 814	624 646
Konsernfordringer	4	36 154 791	5 145 693
<b>Sum fordringer</b>		<b>41 118 606</b>	<b>5 770 339</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	3		
Markedsbaserte aksjer	6	5 727 758	22 216 501
Markedsbaserte obligasjoner	6	17 514 383	8 491 530
<b>Sum investeringer</b>		<b>23 242 142</b>	<b>30 708 031</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		38 852 971	14 006 790



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		38 852 971	14 006 790
Sum omløpsmidler		103 213 719	50 485 161
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>435 254 093</b>	<b>418 503 476</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	510 575	510 575
Overkurs		119 106 350	119 106 350
Annen innskutt egenkapital		6 935 478	6 935 478
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>126 552 402</b>	<b>126 552 402</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		61 558 576	40 869 436
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>61 558 576</b>	<b>40 869 436</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>188 110 978</b>	<b>167 421 838</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	10		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10	220 617 205	227 392 059
Langsiktig konserngjeld	4, 10	22 810 431	18 158 086
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10</b>	<b>243 427 636</b>	<b>245 550 145</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>243 427 636</b>	<b>245 550 145</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		109 913	188 815
Betalbar skatt	7		4 121 220
Skyldig offentlige avgifter		62 795	92 620
Annen kortsiktig gjeld		3 542 771	1 128 839
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 715 479</b>	<b>5 531 494</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>247 143 115</b>	<b>251 081 639</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>435 254 093</b>	<b>418 503 476</b>



Organisasjonsnr: 913 740 904  
GLS REAL ESTATE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
2.00

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

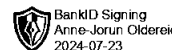
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

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  
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 årsregnskapet for GLS Real Estate AS som viser et overskudd på kr 20.689.140. 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 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 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 og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

#### *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 avgjøre 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet, og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 23.07.2024  
Grant Thornton Revisjon AS

Anne Jorun Oldereid  
Statsautorisert revisor  
(Elektronisk signert)



## Gls Real Estate AS

## Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Lønnskostnad	1	1 858 183	1 348 242
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	0	22 953
Annen driftskostnad	1	4 935 081	4 727 973
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>6 793 264</b>	<b>6 099 168</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 793 264</b>	<b>-6 099 168</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	0	15 730 912
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	8 412 898	5 145 693
Annen renteinntekt		2 916 949	897 079
Annen finansinntekt	5	40 150 615	32 039 428
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler	6	247 192	14 956 831
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	0	133 750
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	6	1 563 267	6 426 214
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 324 414	452 345
Annen rentekostnad		13 719 231	8 501 126
Annen finanskostnad	5	7 614 975	12 253 360
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>27 505 766</b>	<b>41 003 148</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>20 712 502</b>	<b>34 903 980</b>
Skattekostnad på resultat	7	23 362	4 095 559
<b>Årsresultat</b>	<b>8</b>	<b>20 689 140</b>	<b>30 808 421</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		20 689 140	30 808 421
<b>Sum overføringer</b>	<b>8</b>	<b>20 689 140</b>	<b>30 808 421</b>



## Gls Real Estate AS

## Balanse

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	1 879	25 241
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 879</b>	<b>25 241</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	23 795	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>23 795</b>	<b>0</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3	93 563 493	93 563 493
Lån til foretak i samme konsern	4	122 044 912	150 753 370
Investeringer i tilknyttet selskap	3	54 862 861	0
Investeringer i aksjer og andeler	6	58 781 134	123 676 211
Andre langsiktige fordringer		2 762 300	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>332 014 700</b>	<b>367 993 074</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>332 040 374</b>	<b>368 018 315</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		4 963 814	624 646
Konsernfordringer	4	36 154 791	5 145 693
<b>Sum fordringer</b>		<b>41 118 606</b>	<b>5 770 339</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	6	5 727 758	22 216 501
Markedsbaserte obligasjoner	6	17 514 383	8 491 530
<b>Sum investeringer</b>		<b>23 242 142</b>	<b>30 708 031</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		38 852 971	14 006 790
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>103 213 719</b>	<b>50 485 161</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>435 254 093</b>	<b>418 503 476</b>

Gls Real Estate AS

Side 2



## Gls Real Estate AS

## Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	510 575	510 575
Overkurs		119 106 350	119 106 350
Annen innskutt egenkapital		6 935 478	6 935 478
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>126 552 402</b>	<b>126 552 402</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		61 558 576	40 869 436
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>61 558 576</b>	<b>40 869 436</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>188 110 978</b>	<b>167 421 838</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	220 617 205	227 392 059
Langsiktig konserngjeld	4, 10	22 810 431	18 158 086
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10</b>	<b>243 427 636</b>	<b>245 550 145</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		109 913	188 815
Betalbar skatt	7	0	4 121 220
Skyldig offentlige avgifter		62 795	92 620
Annen kortsiktig gjeld		3 542 771	1 128 839
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 715 479</b>	<b>5 531 494</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>247 143 115</b>	<b>251 081 639</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>435 254 093</b>	<b>418 503 476</b>

Oslo, 11.07.2024  
Styret i Gl's Real Estate AS

Paal Hveem  
styreleder

Paal Hveem  
styreleder

Christer Bøckman Tunold  
styremedlem/daglig leder



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

## Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

## Inntekts- og kostnadsføringsprinsipper

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. Gevinst og tap på investeringer regnskapsføres ved realisasjon. Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes. .

## 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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

## Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

## Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

## Investeringer i aksjer, obligasjoner og andre finansielle instrumenter

Finansielle instrumenter, herunder aksjer og obligasjoner som er klassifisert som omløpsmidler, inngår i en handelsportefølje med henblikk på videresalg, omsettes på børs, autorisert markeds plass eller tilsvarende regulert marked i utlandet og som har god eierspredning og likviditet, er vurdert til virkelig verdi på balansedagen. 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 kostpris og virkelig verdi. Langsiktige investeringer vurderes til kostpris, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivninger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Utdeling av innskutt kapital, 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).

## Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter



anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

## Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

## Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

### Lønnskostnader

	2023	2022
Lønninger	1 525 895	1 146 021
Arbeidsgiveravgift	246 435	161 742
Andre ytelser	85 852	40 478
<b>Sum</b>	<b>1 858 183</b>	<b>1 348 242</b>

Gjennomsnittlig antall årsverk 1 2

### Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder eller medlemmer av styret i 2023.

### Revisor

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2023	2022
Lovpålagt revisjon	95 993	51 250
Skatterådgivning	4 969	7 875
Andre tjenester utenfor revisjon	3 125	12 500
<b>Sum</b>	<b>104 086</b>	<b>71 625</b>

Beløpene er inklusive merverdiavgift.

## Note 2 Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Inventar	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	1 840 830	125 201	1 966 031
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	23 795	23 795
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>1 840 830</b>	<b>148 996</b>	<b>1 989 826</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12	1 840 830	0	1 840 830
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0	125 201	125 201
<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>	<b>0</b>	<b>23 795</b>	<b>23 795</b>
Årets avskrivninger	0	0	0
<b>Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Note 3 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

	Kontor- kommune	Eier- /stemme- andel	Anskaffelses- kost	Balansført- verdi	Andel egenkapital	Andel resultat
<b>Datterselskap</b>						
Deliveien 4 AS	Oslo	100 %	49 601 462	49 601 462	6 427 584	2 022 719
Bredmyra 4 AS	Oslo	100 %	35 745 221	35 745 221	9 603 934	3 555 551
Drammen Fjordpark AS	Oslo	100 %	6 842 328	6 842 328	18 138 877	8 791 775
Nordisk Lagereiendom4 Norge AS	Oslo	100 %	1 096 480	1 096 480	4 273 770	1 490 638
Nordisk Lagereiendom Danmark 1 ApS	København	100 %	139 001	139 001	62 056 685	7 276 470
Nordisk Lagereiendom Danmark 2 ApS	København	100 %	139 001	139 001	60 667 102	7 492 435
Køge Eiendomsinvest AS	Oslo	50 %	54 862 861	54 862 861	30 311 138	-638 809
<b>Sum</b>			<b>148 426 354</b>	<b>148 426 354</b>	<b>191 479 090</b>	<b>29 990 778</b>

Investering i datterselskap og tilknyttet selskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

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

## Note 4 Transaksjoner med nærstående parter

ONærstående part	Tilknytning	Eierandel
Bredmyra 4 AS	Datterselskap	100 %
Deliveien 4 AS	Datterselskap	100 %
Drammen Fjordpark AS	Datterselskap	100 %
Nordisk Lagereiendom 4 Norge AS	Datterselskap	100 %
Nordisk Lagereiendom 1 Danmark ApS	Datterselskap	100 %
Nordisk Lagereiendom 2 Danmark ApS	Datterselskap	100 %

## Følgende interne transaksjoner har funnet sted i 2023:

	Beløp
Renteinntekter lån	8 412 898
Rentekostnader lån	1 324 414

## Balansen inkluderer følgende beløp som følge av transaksjoner med tilknyttede selskap:

	2023	2022
Langsiktige fordringer	122 044 912	150 753 370
Langsiktig gjeld	22 810 431	18 158 086
Kortsiktige fordringer	36 154 791	5 145 693
Kortsiktig gjeld	1 324 414	452 345



## Note 5 Poster som er slått sammen i regnskapet

<b>Finansinntekter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gevinst ved salg av verdipapirer	9 486 384	29 512 243
Resultatført konsernbidrag datterselskap	8 587 753	0
Resultatførte utdelinger og renteinntekter fra investeringer	1 560 458	726 576
Annen finansinntekt (agio)	1 361 881	1 800 608
Utbytte fra konsernselskap	19 154 140	0
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>40 150 615</b>	<b>32 039 428</b>

<b>Finanskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Tap ved salg av verdipapirer	2 986 327	9 345 387
Annen finanskostnad (disagio)	4 628 649	2 907 973
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>7 614 975</b>	<b>12 253 360</b>

## Note 6 Markedsbaserte verdipapirer

	<b>Anskaffelses- kost</b>	<b>Markeds- verdi</b>	<b>Balanseført verdi</b>	<b>Resultatført verdiendring</b>
<b>Markedsbaserte aksjer</b>				
Aksjer på multilateral handelsfasilitet	9 423 018	5 727 758	5 727 758	247 192
<b>Sum markedsbaserte aksjer</b>	<b>9 423 018</b>	<b>5 727 758</b>	<b>5 727 758</b>	<b>247 192</b>
<b>Obligasjoner</b>				
Obligasjoner	17 530 062	18 942 634	17 514 383	84 322
<b>Sum obligasjoner</b>	<b>17 530 062</b>	<b>18 942 634</b>	<b>17 514 383</b>	<b>84 322</b>
<b>Langsiktige aksjer og andeler</b>				
Langsiktige aksjer og andeler	64 332 391	127 579 879	58 781 134	3 186 949
<b>Sum andre finansielle instrumenter</b>	<b>64 332 391</b>	<b>127 579 879</b>	<b>58 781 134</b>	<b>3 186 949</b>
<b>Sum</b>	<b>91 285 470</b>	<b>152 250 271</b>	<b>82 023 276</b>	<b>3 518 463</b>

Aksjer notert på multilateral handelsfasilitet er verdsatt etter laveste verdis prinsipp, dvs laveste av kostpris og virkelig verdi, hvor virkelig verdi er verdi observert i markedet på balansedagen.



## Note 7 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	4 121 220
Endring i utsatt skatt	23 362	-25 661
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>23 362</b>	<b>4 095 559</b>

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	20 712 502	34 903 980
Permanente forskjeller	-20 690 634	-16 187 804
Endring i midlertidige forskjeller	-21 869	16 640
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>18 732 816</b>

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-1 889 306	4 121 220
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	1 889 306	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>4 121 220</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	7 139	-14 730	-21 869
<b>Sum</b>	<b>7 139</b>	<b>-14 730</b>	<b>-21 869</b>
Aksjer og andre verdipapirer	-15 679	-100 000	-84 321
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-8 540</b>	<b>-114 730</b>	<b>-106 189</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-1 879</b>	<b>-25 241</b>	<b>-23 362</b>

## Note 8 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen Innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2022	510 575	119 106 350	6 935 478	40 869 436	167 421 838
Årets resultat				20 689 140	20 689 140
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>510 575</b>	<b>119 106 350</b>	<b>6 935 478</b>	<b>61 558 576</b>	<b>188 110 978</b>



## Note 9 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen i Gls Real Estate AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	2 490	205,0500	510 575
<b>Sum</b>	<b>2 490</b>	<b>205</b>	<b>510 575</b>

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Gls Real Estate AS hadde 2 aksjonærer pr. 31.12.2023.

Oversikt over de største aksjonærene pr. 31.12.2023:

	Ordinære	Sum antall	Stemme-/eierandel
Greenwich Land Securities AS	1 992	1 992	80 %
Xania Eiendom AS	498	498	20 %
<b>Sum</b>	<b>2 490</b>	<b>2 490</b>	<b>100 %</b>

## Note 10 Langsiktig gjeld og pantstillelser

### Gjeld sikret ved pant

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	221 284 697	227 392 059
<b>Sum</b>	<b>221 284 697</b>	<b>227 392 059</b>

### Bokført verdi av pantsatte eiendeler

	2023	2022
Aksjer i datterselskap	93 563 493	93 563 493
<b>Sum</b>	<b>93 563 493</b>	<b>93 563 493</b>

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

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

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. Avtalene hadde en positiv verdi pr 31.12.23 på NOK 5.025.834.

**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**

f091981f-24a3-4bac-af25-2bfedf12c5f4 - 2024-07-12 16:14:22 UTC +03:00  
BankID - 63f4b816-3c06-4385-b938-69a5811878b8 - NO

**Paal Hveem**

385c7c39-d2d7-4b3f-93bb-bc37cc34ed4b - 2024-07-13 20:46:34 UTC +03:00  
BankID - 85d57291-a92d-4e9f-85cc-cf8f56e3c653 - NO

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet  
<https://sign.visma.net/nb/document-check/05f1e425-5f83-4778-8555-063b4f43b2c2>

 **visma sign**  
www.vismasign.com