



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

|                      |                               |
|----------------------|-------------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 988 659 231                   |
| Organisasjonsform:   | Aksjeselskap                  |
| Foretaksnavn:        | GJELSTEN BOLIG AS             |
| Forretningsadresse:  | Lilleakerveien 8<br>0283 OSLO |

### Regnskapsår

|                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2024 - 31.12.2024 |
|-------------------------|-------------------------|

### Konsern

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Mørselskap i konsern:     | Ja |
| Konsernregnskap lagt ved: | Ja |

### Regnskapsregler

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| Regler for små foretak benyttet:                           | Nei                                |
| Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: | Regnskapslovens alminnelige regler |
| Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: | Regnskapslovens alminnelige regler |

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

|  |               |
|--|---------------|
| Bekreftet av representant for selskapet: | Even Jermstad |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet:  | 25.03.2025    |

### 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, 29.07.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2024                         | 2023                         |
|---|------|------------------------------|------------------------------|
| <strong>RESULTATREGNSKAP</strong>                             |      |                              |                              |
| <strong>Inntekter</strong>                                    |      |                              |                              |
| Salgsinntekt  |      | 31 161 401                   | 13 291 281                   |
| Leieinntekter   |      | 2 102 164                    |                              |
| Gevinst ved salg driftsmidler                                 |      | 10 381 713                   |                              |
| <strong>Sum inntekter</strong>                                |      | <strong>43 645 278</strong>  | <strong>13 291 281</strong>  |
| <strong>Kostnader</strong>                                    |      |                              |                              |
| Varekostnad   |      | 53 795                       |                              |
| Lønnskostnad  |      | 61 007 687                   | 18 075 712                   |
| Avskrivning av varige driftsmidler                            |      | 9 395 922                    | 17 175                       |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 1 550 000                    |                              |
| Annen driftskostnad   |      | 57 377 574                   | 5 383 830                    |
| <strong>Sum kostnader</strong>                                |      | <strong>129 384 978</strong> | <strong>23 476 717</strong>  |
| <strong>Driftsresultat</strong>                               |      | <strong>-85 739 700</strong> | <strong>-10 185 436</strong> |
| <strong>Finansinntekter og finanskostnader</strong>           |      |                              |                              |
| Inntekt på investering i datterselskap                        |      | 516 818 200                  | 420 000                      |
| Inntekt på investering i tilknyttet selskap                   |      | 96 650 000                   |                              |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                      |      | 34 492 197                   | 18 637 913                   |
| Annen renteinntekt  |      | 16 016 966                   | 143 201                      |
| Annen finansinntekt   |      | 160 329                      | 1 200 000                    |
| Gevinst ved salg aksjer                                       |      | 107 352 255                  |                              |
| <strong>Sum finansinntekter</strong>                          |      | <strong>771 489 947</strong> | <strong>20 401 114</strong>  |
| Nedskrivning av aksjer  |      | 419 065 011                  |                              |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                      |      | 24 927 590                   | 4 602 500                    |
| Annen rentekostnad  |      | 139 627 623                  | 63 728 361                   |
| Annen finanskostnad   |      | 6 107 987                    | 8 211 800                    |
| <strong>Sum finanskostnader</strong>                          |      | <strong>589 728 211</strong> | <strong>76 542 661</strong>  |
| <strong>Netto finans</strong>                                 |      | <strong>181 761 736</strong> | <strong>-56 141 547</strong> |
| <strong>Resultat før skattekostnad</strong>                   |      | <strong>96 022 036</strong>  | <strong>-66 326 983</strong> |
| Skattekostnad på resultat                                     |      | 41 941 420                   | -14 591 893                  |



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                             | Note | 2024              | 2023               |
|--|------|-------------------|--------------------|
| Årsresultat                              |      | 54 080 616        | -51 735 090        |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser   |      | 54 080 617        | -51 735 091        |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>     |      |                   |                    |
| Udekket tap                              |      | 41 439 210        | -41 439 210        |
| Overført til/fra annen egenkapital       |      | 12 641 407        | -10 295 881        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> |      | <b>54 080 617</b> | <b>-51 735 091</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2024                 | 2023                 |
|---|------|----------------------|----------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                      |                      |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                      |                      |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                      |                      |
| Utsatt skattefordel   |      |                      | 16 829 237           |
| Merverdi prosjektportefølje                                 |      | 15 600 000           |                      |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                           |      | <b>15 600 000</b>    | <b>16 829 237</b>    |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                      |                      |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom                         |      | 41 992 578           |                      |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr                          |      | 1 886 144            | 186 387              |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                              |      | <b>43 878 722</b>    | <b>186 387</b>       |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                      |                      |
| Investering i datterselskap                                 |      | 832 721 833          | 956 377 739          |
| Lån til foretak i samme konsern                             |      |                      | 106 931 880          |
| Investeringer i tilknyttet selskap                          |      | 720 802 851          |                      |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet |      | 50 693 505           |                      |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |      | <b>1 604 218 189</b> | <b>1 063 309 619</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |      | <b>1 663 696 911</b> | <b>1 080 325 243</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                      |                      |
| <b>Varer</b>  |      |                      |                      |
| Prosjekter i arbeid   |      | 9 569 334            |                      |
| <b>Sum varer</b>  |      | <b>9 569 334</b>     |                      |
| <b>Fordringer</b>   |      |                      |                      |
| Kundefordringer   |      | 43 449 953           | 3 271 901            |
| Andre kortsiktige fordringer                                |      | 413 181 791          | 96 698               |
| Konsernfordringer   |      | 931 911 922          | 219 618 223          |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |      | <b>1 388 543 666</b> | <b>222 986 822</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                      |                      |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                                |      | 8 734 510            | 7 459 294            |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>              |      | <b>8 734 510</b>     | <b>7 459 294</b>     |



## Balanse

| Beløp i: NOK         | Note | 2024                 | 2023                 |
|----------------------|------|----------------------|----------------------|
| Sum omløpsmidler     |      | 1 406 847 510        | 230 446 116          |
| <b>SUM EIENDELER</b> |      | <b>3 070 544 421</b> | <b>1 310 771 359</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

|                                 |  |                    |                    |
|---------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Aksjekapital                    |  | 195 000 000        | 195 000 000        |
| Overkurs                        |  | 4 967 750          | 4 967 750          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |  | <b>199 967 750</b> | <b>199 967 750</b> |

#### Opptjent egenkapital

|                                 |  |                    |                    |
|---------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Annen egenkapital               |  | 351 157 707        |                    |
| Udekket tap                     |  |                    | 41 439 210         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |  | <b>351 157 707</b> | <b>-41 439 210</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>          |  | <b>551 125 457</b> | <b>158 528 540</b> |

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

|  |  |                  |  |
|--|--|------------------|--|
| Utsatt skatt                             |  | 8 698 311        |  |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |  | <b>8 698 311</b> |  |

#### Annen langsiktig gjeld

|                                   |  |                      |                    |
|-----------------------------------|--|----------------------|--------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |  | 1 133 754 364        | 585 681 655        |
| Langsiktig konserngjeld           |  | 194 658 295          | 94 602 500         |
| Øvrig langsiktig gjeld            |  | 230 295 545          | 10 506 253         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |  | <b>1 558 708 204</b> | <b>690 790 408</b> |

#### Sum langsiktig gjeld

**1 567 406 515**      **690 790 408**

#### Kortsiktig gjeld

|                                |  |             |             |
|--------------------------------|--|-------------|-------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner |  | 375 220 206 | 442 940 340 |
| Leverandørgjeld                |  | 18 938 446  | 3 047 813   |
| Skyldig offentlige avgifter    |  | 5 155 419   | 2 219 707   |
| Kortsiktig konserngjeld        |  | 510 481 160 |             |
| Annen kortsiktig gjeld         |  | 42 217 218  | 13 244 551  |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>                 | <b>Note</b> | <b>2024</b>              | <b>2023</b>              |
|-------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Sum kortsiktig gjeld                |             | 952 012 449              | 461 452 411              |
| <br>Sum gjeld                       |             | <br>2 519 418 964        | <br>1 152 242 819        |
| <br><b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <br><b>3 070 544 421</b> | <br><b>1 310 771 359</b> |



## Konsernets resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2024                | 2023                 |
|---|------|---------------------|----------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |      |                     |                      |
| <b>Inntekter</b>  |      |                     |                      |
| Prosjektinntekter   | 1    | 770 544 571         | 1 189 153 402        |
| Gevinst ved salg aksjer                                       |      | 51 247 835          | 113 597 393          |
| Gevinst ved salg driftsmidler                                 |      | 3 601 575           | 27 640               |
| Inntekt på investering i TS                                   | 2    | 10 760 618          | 23 034 589           |
| Leieinntekter   |      | 42 381 575          | 49 159 013           |
| Andre driftsinntekter   |      | 9 362 148           | 7 334 046            |
| <b>Sum inntekter</b>  |      | <b>887 898 322</b>  | <b>1 382 306 083</b> |
| <b>Kostnader</b>  |      |                     |                      |
| Prosjektkostnader   | 1    | 685 150 167         | 1 063 761 587        |
| Lønnskostnader  | 3    | 61 007 687          | 84 426 471           |
| Ordinære avskrivninger  | 4,5  | 14 232 013          | 14 406 226           |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 4    | 46 610 165          | 7 500 000            |
| Tap ved salg av varige driftsmidler                           |      | 7 337 044           | 1 546 463            |
| Annen driftskostnad   | 3    | 47 217 994          | 63 396 434           |
| <b>Sum kostnader</b>  |      | <b>861 555 070</b>  | <b>1 235 037 181</b> |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>26 343 252</b>   | <b>147 268 902</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |      |                     |                      |
| Annen renteinntekt  | 6    | 28 705 647          | 17 299 680           |
| Andre finansinntekter   |      | 2 019 678           | 6 289 416            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |      | <b>30 725 325</b>   | <b>23 589 096</b>    |
| Annen rentekostnad  | 6,12 | 176 719 289         | 152 997 373          |
| Andre finanskostnader   |      | 5 947 387           | 8 429 364            |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |      | <b>182 666 676</b>  | <b>161 426 737</b>   |
| <b>Netto finans</b>   |      | <b>-151 941 351</b> | <b>-137 837 641</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                             |      | <b>-125 598 099</b> | <b>9 431 261</b>     |
| Skattekostnad på ordinært resultat                            | 7    | -18 405 165         | -29 733 151          |
| <b>Årsresultat</b>  |      | <b>-107 192 934</b> | <b>39 164 412</b>    |



## Konsernets resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2024</b>         | <b>2023</b>       |
|--|-------------|---------------------|-------------------|
| <b>Overføringer og disponeringer</b>     |             |                     |                   |
| Overføringer fra/til annen egenkapital   |             | -107 192 934        | 39 164 412        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> |             | <b>-107 192 934</b> | <b>39 164 412</b> |



### Konsernets balanse

| Beløp i: NOK                                | Note | 2024                 | 2023                 |
|---|------|----------------------|----------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                  |      |                      |                      |
| <b>Anleggsmidler</b>                        |      |                      |                      |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>               |      |                      |                      |
| Utsatt skattefordel                         | 7    | 1 455 984            | 17 677 810           |
| Merverdi prosjektportefølje                 | 5    | 15 600 000           | 23 400 000           |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>           |      | <b>17 055 984</b>    | <b>41 077 810</b>    |
| <b>Varige driftsmidler</b>                  |      |                      |                      |
| Tomter og bygninger                         | 4,6  | 1 858 806 591        | 2 665 633 509        |
| Anlegg under utførelse                      | 4,6  | 2 427 685            | 30 775 765           |
| Utleieboliger under oppføring               | 4,6  |                      | 123 326 364          |
| Kontormaskiner, inventar og transportmidler | 4    | 2 962 344            | 4 172 646            |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>              |      | <b>1 864 196 620</b> | <b>2 823 908 284</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>            |      |                      |                      |
| Investeringer i tilknyttet selskap          | 2,6  | 764 672 665          | 430 962 541          |
| Langsiktige fordringer                      | 6,8  | 50 805 952           | 40 974 236           |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>        |      | <b>815 478 617</b>   | <b>471 936 777</b>   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                    |      | <b>2 696 731 221</b> | <b>3 336 922 871</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                         |      |                      |                      |
| <b>Varer</b>                                |      |                      |                      |
| Leiligheter under oppføring                 | 6    | 293 361 234          | 1 909 930 316        |
| Leiligheter og p-plasser for salg           |      | 514 412 280          | 33 525 076           |
| Prosjekter i arbeid                         | 6    | 243 714 756          | 428 108 163          |
| <b>Sum varer</b>                            |      | <b>1 051 488 270</b> | <b>2 371 563 555</b> |
| <b>Fordringer</b>                           |      |                      |                      |
| Kundefordringer                             | 1,8  | 294 167 706          | 185 417 775          |
| Fordringer på tilknyttede selskaper         | 8    | 463 651 246          | 399 346 541          |
| Andre kortsiktige fordringer                |      | 65 116 116           | 83 808 812           |
| <b>Sum fordringer</b>                       |      | <b>822 935 068</b>   | <b>668 573 128</b>   |
| <b>Investeringer</b>                        |      |                      |                      |
| Andre aksjer og andeler                     |      | 10 000               | 8 105 000            |



## Konsernets balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2024                 | 2023                 |
|--|------|----------------------|----------------------|
| <b>Sum investeringer</b>                       |      | <b>10 000</b>        | <b>8 105 000</b>     |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                      |                      |
| Bankinnskudd                                   | 9    | 153 639 675          | 192 818 468          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>153 639 675</b>   | <b>192 818 468</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>2 028 073 013</b> | <b>3 241 060 151</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>4 724 804 234</b> | <b>6 577 983 022</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

|                                 |       |                    |                    |
|---------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Aksjekapital                    | 10,11 | 195 000 000        | 195 000 000        |
| Overkurs                        | 11    | 4 967 750          | 4 967 750          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |       | <b>199 967 750</b> | <b>199 967 750</b> |

#### Opptjent egenkapital

|                                 |    |                    |                    |
|---------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| Annen egenkapital               | 11 | 221 427 900        | 349 431 069        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |    | <b>221 427 900</b> | <b>349 431 069</b> |

|                      |    |            |            |
|----------------------|----|------------|------------|
| Minoritetsinteresser | 11 | 33 538 029 | 74 059 294 |
|----------------------|----|------------|------------|

|                        |  |                    |                    |
|------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>Sum egenkapital</b> |  | <b>454 933 679</b> | <b>623 458 113</b> |
|------------------------|--|--------------------|--------------------|

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

|  |   |                   |                   |
|--|---|-------------------|-------------------|
| Utsatt skatt                             | 7 | 38 799 410        | 24 362 417        |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |   | <b>38 799 410</b> | <b>24 362 417</b> |

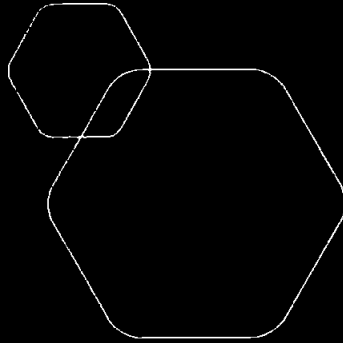
#### Annen langsiktig gjeld

|                                   |      |                      |                      |
|-----------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 6,12 | 1 898 524 364        | 2 408 055 946        |
| Langsiktig konserngjeld           |      | 194 658 295          | 94 602 500           |
| Investering i tilknyttet selskap  | 2    | 21 788 372           | 17 804 427           |
| Annen langsiktig gjeld            | 6    | 647 797 451          | 694 289 553          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>2 762 768 482</b> | <b>3 214 752 426</b> |



## Konsernets balanse

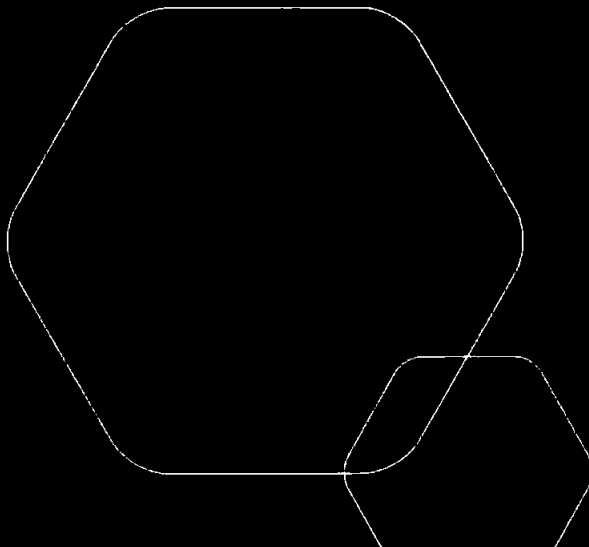
| <b>Beløp i: NOK</b>             | <b>Note</b> | <b>2024</b>          | <b>2023</b>          |
|---------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |             | <b>2 801 567 892</b> | <b>3 239 114 843</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |             |                      |                      |
| Gjeld til kredittinstitusjoner  | 6,9         | 917 137 399          | 2 190 598 288        |
| Leverandørgjeld                 |             | 92 281 946           | 111 625 015          |
| Betalbar skatt                  | 7           | 390                  | 14 306               |
| Skyldig offentlige avgifter     |             | 3 304 046            | 4 769 619            |
| Annen kortsiktig gjeld          |             | 455 578 882          | 408 402 838          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |             | <b>1 468 302 663</b> | <b>2 715 410 066</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                |             | <b>4 269 870 555</b> | <b>5 954 524 909</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>4 724 804 234</b> | <b>6 577 983 022</b> |



# Konsernregnskap 2024 Gjelsten Bolig AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Kontantstrømanalyse  
Styrets årsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: ZHLLB-QZH6O-4FW9M-6M0OJ-HKMJZ-VNLCR



Org.nr.: 988 659 231





## GJELSTEN BOLIG AS

| <i>Morselskap</i>                |               | <i>BALANSE PR. 31.12</i>                 |      | <i>Konsern</i> |               |
|----------------------------------|---------------|--|------|----------------|---------------|
| 2024                             | 2023          |  | Note | 2024           | 2023          |
| <b>EIENDELER</b>                 |               |  |      |                |               |
| <b>Anleggsmidler</b>             |               |  |      |                |               |
| <i>Immaterielle eiendeler</i>    |               |  |      |                |               |
| 15 600 000                       |               | Merverdi prosjektportefølje              | 5    | 15 600 000     | 23 400 000    |
| 0                                | 16 829 237    | Utsatt skattefordel                      | 7    | 1 455 984      | 17 677 810    |
| 15 600 000                       | 16 829 237    | <i>Sum immaterielle eiendeler</i>        |      | 17 055 984     | 41 077 810    |
| <i>Varige driftsmidler</i>       |               |  |      |                |               |
| 41 185 034                       | 0             | Tomter, bygninger og annen fast eiendom  | 4,6  | 1 858 806 591  | 2 665 633 509 |
| 0                                | 0             | Anlegg under utførelse                   | 4,6  | 2 427 685      | 30 775 765    |
| 0                                | 0             | Utleieboliger under oppføring            | 4,6  | 0              | 123 326 364   |
| 2 693 689                        | 186 387       | Kontormaskiner, inventar og transportmid | 4    | 2 962 344      | 4 172 646     |
| 43 878 723                       | 186 387       | <i>Sum varige driftsmidler</i>           |      | 1 864 196 620  | 2 823 908 284 |
| <i>Finansielle anleggsmidler</i> |               |  |      |                |               |
| 50 693 505                       | 0             | Langsiktige fordringer                   | 6,8  | 50 805 952     | 40 974 236    |
| 0                                | 106 931 880   | Lån til konsernselskap                   | 6    | 0              | 0             |
| 832 721 833                      | 956 377 739   | Investering i datterselskap              | 6    | 0              | 0             |
| 720 802 851                      |               | Investering i tilknyttet selskap         | 2,6  | 764 672 665    | 430 962 541   |
| 1 604 218 189                    | 1 063 309 619 | <i>Sum finansielle anleggsmidler</i>     |      | 815 478 616    | 471 936 776   |
| 1 663 696 911                    | 1 080 325 243 | <b><i>Sum anleggsmidler</i></b>          |      | 2 696 731 221  | 3 336 922 870 |
| <b>Omløpsmidler</b>              |               |  |      |                |               |
| <i>Varer</i>                     |               |  |      |                |               |
| 0                                | 0             | Leiligheter under oppføring              | 6    | 293 361 234    | 1 909 930 316 |
| 0                                | 0             | Leiligheter og p-plasser for salg        |      | 514 412 280    | 33 525 076    |
| 9 569 334                        | 0             | Prosjekter i arbeid                      | 6    | 243 714 757    | 428 108 163   |
| 9 569 334                        | 0             | <i>Sum varer</i>                         |      | 1 051 488 270  | 2 371 563 555 |
| <i>Fordringer</i>                |               |  |      |                |               |
| 43 449 953                       | 3 271 901     | Kundefordringer                          | 1,8  | 294 167 706    | 185 417 775   |
| 931 911 922                      | 219 618 224   | Fordringer på konsernselskap             | 6    | 0              | 0             |
| 358 128 535                      | 0             | Fordringer på tilknyttede selskaper      | 8    | 463 651 246    | 399 346 541   |
| 55 053 256                       | 96 698        | Andre kortsiktige fordringer             |      | 65 116 116     | 83 808 813    |
| 1 388 543 666                    | 222 986 822   | <i>Sum fordringer</i>                    |      | 822 935 068    | 668 573 129   |
| <i>Investeringer</i>             |               |  |      |                |               |
| 0                                | 0             | Andre aksjer og andeler                  |      | 10 000         | 8 105 000     |
| 0                                | 0             | <i>Sum investeringer</i>                 |      | 10 000         | 8 105 000     |
| <i>Bankinnskudd og kontanter</i> |               |  |      |                |               |
| 8 734 510                        | 7 459 294     | Bankinnskudd og kontanter                | 9    | 153 639 675    | 192 818 468   |
| 8 734 510                        | 7 459 294     | <i>Sum bankinnskudd og kontanter</i>     |      | 153 639 675    | 192 818 468   |
| 1 406 847 510                    | 230 446 116   | <b><i>Sum omløpsmidler</i></b>           |      | 2 028 073 013  | 3 241 060 152 |
| 3 070 544 421                    | 1 310 771 359 | <b>SUM EIENDELER</b>                     |      | 4 724 804 234  | 6 577 983 022 |

Organisasjonsnummer: 988 659 231

Penneo Dokumentnøkkel: ZHLLB-OZH6O-4FW9M-6M0OJ-HKMJZ-YNUCR



## GJELSTEN BOLIG AS

| <i>Morselskap</i>                  |                      | <i>BALANSE PR. 31.12</i>               |       | <i>Konsern</i>       |                      |
|------------------------------------|----------------------|--|-------|----------------------|----------------------|
| 2024                               | 2023                 |  | Note  | 2024                 | 2023                 |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>        |                      |  |       |                      |                      |
| <b>Egenkapital</b>                 |                      |  |       |                      |                      |
| <i>Innskutt egenkapital</i>        |                      |  |       |                      |                      |
| 195 000 000                        | 195 000 000          | Aksjekapital                           | 10,11 | 195 000 000          | 195 000 000          |
| 4 967 750                          | 4 967 750            | Overkurs                               | 11    | 4 967 750            | 4 967 750            |
| 199 967 750                        | 199 967 750          | <i>Sum innskutt egenkapital</i>        |       | 199 967 750          | 199 967 750          |
| <i>Opptjent egenkapital</i>        |                      |  |       |                      |                      |
| 351 157 707                        | -41 439 210          | Annen egenkapital                      | 11    | 221 427 900          | 349 431 068          |
| 351 157 707                        | -41 439 210          | <i>Sum opptjent egenkapital</i>        |       | 221 427 900          | 349 431 068          |
| 0                                  | 0                    | Minoritetsinteresser                   | 11    | 33 538 029           | 74 059 294           |
| 551 125 457                        | 158 528 540          | <b>Sum egenkapital</b>                 |       | 454 933 679          | 623 458 113          |
| <b>Gjeld</b>                       |                      |  |       |                      |                      |
| <i>Avsetning for forpliktelser</i> |                      |  |       |                      |                      |
| 8 698 311                          | 0                    | Utsatt skatt                           | 7     | 38 799 410           | 24 362 417           |
| 8 698 311                          | 0                    | <i>Sum avsetning for forpliktelser</i> |       | 38 799 410           | 24 362 417           |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i>      |                      |  |       |                      |                      |
| 1 133 754 364                      | 585 681 655          | Bankgjeld                              | 6,12  | 1 898 524 364        | 2 408 055 946        |
|                                    |                      | Investering i tilknyttet selskap       | 2     | 21 788 372           | 17 804 427           |
| 194 658 295                        | 94 602 500           | Langsiktig gjeld konsernselskap        |       | 194 658 295          | 94 602 500           |
| 230 295 546                        | 10 506 253           | Annen langsiktig gjeld                 | 6     | 647 797 452          | 694 289 553          |
| 1 558 708 204                      | 690 790 408          | <i>Sum langsiktig gjeld</i>            |       | 2 762 768 482        | 3 214 752 426        |
| <i>Kortsiktig gjeld</i>            |                      |  |       |                      |                      |
| 18 938 446                         | 3 047 813            | Leverandørgjeld                        |       | 92 281 946           | 111 625 015          |
| 375 220 206                        | 442 940 340          | Gjeld til kredittinstitusjoner         | 6,9   | 917 137 399          | 2 190 598 288        |
| 3 205 253                          | 2 219 706            | Skyldig offentlige avgifter            |       | 3 304 046            | 4 769 619            |
| 0                                  | 0                    | Betalbar skatt                         | 7     | 390                  | 14 306               |
| 510 481 160                        | 0                    | Kortsiktig gjeld konsernselskap        |       | 0                    | 0                    |
| 44 167 385                         | 13 244 550           | Annen kortsiktig gjeld                 |       | 455 578 882          | 408 402 837          |
| 952 012 449                        | 461 452 411          | <i>Sum kortsiktig gjeld</i>            |       | 1 468 302 664        | 2 715 410 066        |
| 2 519 418 964                      | 1 152 242 819        | <b>Sum gjeld</b>                       |       | 4 269 870 555        | 5 954 524 909        |
| <b>3 070 544 421</b>               | <b>1 310 771 359</b> | <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>        |       | <b>4 724 804 234</b> | <b>6 577 983 022</b> |

Oslo, 25. mars 2025  
I styret for Gjelsten Bolig AS

Even Jermstad  
Daglig leder

Petter Schouw-Hansen  
Styrets leder

Bjørn Rune Gjelsten  
Styremedlem

Organisasjonsnummer: 988 659 231

Perneo Dokumentnøkkel: ZHLLB-OZH6O-4FW9M-6M0OJ-HKMJZ-YNUCR



## GJELSTEN BOLIG AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

#### NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. De benyttede regnskapsprinsipper er i samsvar med tidligere år.

#### Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Gjelsten Bolig AS og alle selskaper der morselskapet direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse:

| Selskap                                   | Forretnings-<br>kontor | Eierandel/<br>stemmeandel |
|---|------------------------|---------------------------|
| Beito Fjellkompani AS                     | Oslo                   | 100 %                     |
| Bekkestua Sørvest AS                      | Oslo                   | 100 %                     |
| Bibliotekshaven Næring AS                 | Oslo                   | 100 %                     |
| Bogerudveien 15 Bolig AS                  | Oslo                   | 100 %                     |
| Borgenbakken 12 AS                        | Oslo                   | 100 %                     |
| Bærumsveien Bolig AS                      | Oslo                   | 100 %                     |
| Dragonveien 16 AS                         | Oslo                   | 100 %                     |
| Elsesro Brygge AS                         | Oslo                   | 100 %                     |
| Ensjøveien 4 AS                           | Oslo                   | 100 %                     |
| Fantoftveien 44 AS                        | Oslo                   | 70 %                      |
| Galterud Utvikling AS                     | Oslo                   | 100 %                     |
| Gardermovegen 5 Utvikling AS              | Oslo                   | 100 %                     |
| Gjettum Utvikling AS                      | Oslo                   | 100 %                     |
| H76 Eiendom AS (til 01.07.2024)           | Oslo                   | 100 %                     |
| Smeda AS (til 01.07.2024)                 | Oslo                   | 100 %                     |
| Hagejordet Utvikling AS                   | Oslo                   | 100 %                     |
| Haukås Handelspark AS (slettet des. 2024) | Oslo                   | 100 %                     |
| Hegreneset Holding AS                     | Oslo                   | 85 %                      |
| Hegreneset AS                             | Oslo                   | 85 %                      |
| Helios Eiendom AS                         | Oslo                   | 100 %                     |
| Henriks vei Utvikling AS (til 01.07.2024) | Oslo                   | 100 %                     |
| Holmenveien 7 AS (slettet des. 2024)      | Oslo                   | 100 %                     |
| HTV 8 Seksjon 3 AS (til 01.07.2024)       | Oslo                   | 100 %                     |
| Jernbaneveien 1.1 Utvikling AS            | Oslo                   | 100 %                     |
| Kikut Vest AS                             | Oslo                   | 100 %                     |
| Kleivveien Utbygging AS (fra 19.12.2024)  | Oslo                   | 100 %                     |
| Korten Utvikling AS (slettet des. 2024)   | Oslo                   | 100 %                     |
| Kråkehaugen AS                            | Oslo                   | 100 %                     |
| Landfalløya 7 Holding AS                  | Oslo                   | 65 %                      |
| Landfalløya 7 AS                          | Oslo                   | 65 %                      |
| Lehmkuhl Holding AS                       | Oslo                   | 85 %                      |
| Lehmkuhlboden AS                          | Oslo                   | 85 %                      |
| Lehmkuhlstranden AS                       | Oslo                   | 85 %                      |
| Sandviksboder 78 AS (til 14.06.2024)      | Oslo                   | 85 %                      |
| Lervigsveien Bolig AS                     | Oslo                   | 100 %                     |
| Støperigata 18 AS                         | Oslo                   | 100 %                     |
| Libakkløkka AS (til 01.07.2024)           | Oslo                   | 100 %                     |
| Lindeberg Utvikling AS                    | Oslo                   | 100 %                     |
| Låveveien 70 Holding AS (til 01.07.2024)  | Oslo                   | 100 %                     |
| Låveveien 70 Næring AS (til 01.07.2024)   | Oslo                   | 100 %                     |
| Malerhaugen Park AS                       | Oslo                   | 100 %                     |
| Michelets vei Utvikling AS                | Oslo                   | 100 %                     |
| Mjøndalen Boligutvikling AS               | Oslo                   | 100 %                     |
| Neptune Arkitekter AS                     | Oslo                   | 100 %                     |
| Neptune Bolig 1 AS (slettet des. 2024)    | Oslo                   | 100 %                     |
| Neptune Bolig 2 AS                        | Oslo                   | 100 %                     |
| Neptune Bolig 3 AS                        | Oslo                   | 100 %                     |
| Neptune Bolig 4 AS                        | Oslo                   | 100 %                     |
| M28 Bolig AS                              | Oslo                   | 100 %                     |
| M28 Barnehage AS                          | Oslo                   | 100 %                     |
| Neptune Bolig 5 AS                        | Oslo                   | 100 %                     |
| Neptune Properties AS (NEP 8 AS)          | Oslo                   | 100 %                     |

Penneo Dokumentnøkkel: ZHLLB-QZH6O-4FW9M-6M0OJ-HKMJZ-YNUCR



## GJELSTEN BOLIG AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

|  |      |       |
|--|------|-------|
| Nordre Have Utvikling AS                         | Oslo | 100 % |
| Nye Jacob Neumannsvei 2 Eiendom AS               | Oslo | 100 % |
| Nøste Panorama AS (slettet des. 2024)            | Oslo | 100 % |
| Oluf Onsumsvei 11 AS                             | Oslo | 100 % |
| Poppelhagen Holding AS                           | Oslo | 74 %  |
| Poppelstien AS                                   | Oslo | 100 % |
| Poppelhagen Næring AS (til 20.12.2024)           | Oslo | 74 %  |
| Poppelhagen Seniorsenter AS (til 20.12.2024)     | Oslo | 74 %  |
| Poppelhagen Geobrønn AS (til 28.06.2024)         | Oslo | 74 %  |
| Pro 69 AS  | Oslo | 100 % |
| Pro 86 AS (til 19.12.2024)                       | Oslo | 100 % |
| Pro 87 - 89 AS                                   | Oslo | 100 % |
| Profier AS (NEP 7 AS)                            | Oslo | 100 % |
| Profier Eiendom AS (slettet des. 2024)           | Oslo | 100 % |
| Sandslihaugen AS (slettet des. 2024)             | Oslo | 100 % |
| Sandslikollen AS                                 | Oslo | 100 % |
| Sjøhusene Lervigsveien AS                        | Oslo | 100 % |
| Smestadmoen Bolig AS (slettet des. 2024)         | Oslo | 100 % |
| Thaulows vei 19-25 Utvikling AS (til 01.07.2024) | Oslo | 100 % |
| Torstadåsen Utvikling AS                         | Oslo | 100 % |
| Trøskerveien 36 AS                               | Oslo | 100 % |
| Trøskerveien Holding AS                          | Oslo | 100 % |
| Trøskerveien Utleie AS                           | Oslo | 100 % |
| Tunborg Borettslag                               | Oslo | 100 % |
| Tåsen Bolig AS                                   | Oslo | 100 % |
| Uelandsgate 85 AS                                | Oslo | 100 % |
| Veritas Have AS                                  | Oslo | 100 % |
| Våggsgaten Bolig AS (slettet des. 2024)          | Oslo | 100 % |
| Åsjordet 3 Utvikling AS (til 01.07.2024)         | Oslo | 100 % |
| Åsjordet Eiendom AS (til 01.07.2024)             | Oslo | 100 % |
| Åstadveien Utvikling AS                          | Oslo | 100 % |

Det er i tillegg solgt aksjer i datterselskaper hvor regnskapstall for 2024 ikke er konsolidert. Disse selskapene er solgt tidlig i 2024 og/eller har hatt begrenset aktivitet i eierperioden.

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet.

Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Interne transaksjoner, fordringer og gjeld elimineres.

Datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på konsernets anskaffelseskost.

Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Identifiserte mer-/mindreverdiresultatføres over samme periode, og etter samme prinsipp som den underliggende eiendel eller gjeld.

Eventuelle merverdier fra oppkjøpet utover det som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld klassifiseres som goodwill og avskrives over 5 år.

Merverdi knyttet til konsernetableringen ved stiftelse av morselskapet Gjelsten Bolig AS er i konsernregnskapet behandlet som merverdi ved omorganisering/konsernetablering og klassifisert som immateriell eiendel, jfr note 5.

#### Konserninterne transaksjoner

Konserninterne kjøp/salg av prosjekter/aksjer regnskapsføres i henhold til avtalt vederlag og kontinuitetsgjennomskjæres ikke i selskapsregnskapet.

#### Datterselskap

Aksjer i datterselskaper er vurdert i henhold til kostmetoden i selskapsregnskapet.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet.

Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital og fratrekkes investeringsens verdi i balansen.

Aksjer knyttet til både kortsiktig og langsiktig prosjektrelatert virksomhet er klassifisert som anleggsmidler.



## GJELSTEN BOLIG AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

#### Tilknyttet selskap

Aksjer i tilknyttede selskap er vurdert i henhold til egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

I selskapsregnskapet er aksjer i tilknyttede selskap vurdert etter kostmetoden.

Utbytte fra tilknyttede selskaper blir inntektsført i vedtaksåret.

Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital og fratrekkes investeringens verdi i balansen.

Aksjer knyttet til både kortsiktig og langsiktig prosjektrelatert virksomhet er klassifisert som anleggsmidler, evt. som langsiktig gjeld.

I resultatregnskapet er resultatandelen fra tilknyttede selskaper knyttet til prosjektrelatert virksomhet vist som egen linje under ordinære driftsinntekter.

#### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Leieinntekter inntektsføres etterhvert som leien påløper.

Inntekter fra boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat i prosjektet.

Det foretas vanligvis ikke inntektsføring før minst 50 % av boligene i prosjektet er solgt. For prosjekter som er forsikret gjennom NBBL Fulltegningsforsikring kan inntektsføring foretas selv om mindre enn 50 % av boligene er solgt. Det gjøres avsetning for usikkerhet, garantiarbeid og lignende.

For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

Gevinst ved salg av aksjer inntektsføres ved overtakelse iht. inngåtte avtaler.

Gevinst ved salg av aksjer og utbytte som er knyttet til selskapets ordinære prosjektrelaterte virksomhet er klassifisert på egne linjer under driftsinntekter.

#### Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

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 antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

#### Anleggsmidler/langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er tilstede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Klassifisering eiendom ved kjøp av prosjektselskaper

Ved kjøp av selskaper med tilhørende eiendommer vil bygninger/tomter inkl. merverdier som relaterer seg til boligprosjekter bli klassifisert som anleggsmidler i konsernregnskapet. Ved byggestart vil eiendommene med tilhørende merverdi bli omklassifisert til omløpsmidler (varelager).

Bygninger/tomter som relaterer seg til næringsprosjekter blir klassifisert som anleggsmidler.

Merverdi ved oppkjøp presenteres netto (kostpris aksjer fratrukket bokført egenkapital i datterselskapet på ervervstidspunktet) da kjøp er definert som kjøp av eiendel og ikke virksomhet.

#### Balanseførte prosjekter

Eiendomsprosjekter for videresalg er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

#### Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som finansinntekt.

#### Pensjoner

Innskuddsplaner periodiseres etter sammenstillingsprinsippet.

Årets innskudd til pensjonsordningen kostnadsføres.



## GJELSTEN BOLIG AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

#### 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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne vil bli nyttiggjort.

#### Fusjon

Gjelsten Bolig AS har med regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 01.01.2024 fusjonert med de heleide datterselskapene Profier AS og Neptune Properties AS.

Fusjonen er regnskapsført til konsernkontinuitet.

Det er Gjelsten Bolig AS sine regnskapstall for 2023 som er presentert som sammenlignbare tall.

#### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen presenterer foretakets og konsernets kontantstrømmer fordelt på operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter. Ved presentasjon av kontantstrømoppstillingen er den indirekte modellen benyttet. Som grunnlag for morselskapets kontantstrømoppstilling for 2024 er det benyttet den indirekte modellen benyttet. Som grunnlag for morselskapets kontantstrømoppstilling for 2024 er det benyttet fusjonerte tall pr. 01.01.2024.

### NOTE 1 BOLIGPROSJEKTER I EGEN REGI

Konsernet (eksl. tilknyttede selskaper) har kun et boligprosjekter under bygging pr 31.12.2024 i Kleivveien Utbygging AS. Kleivveien Utbygging AS ble datterselskap 19.12.2024, resultat tall for 2024 er således ikke innarbeidet.

| Selskap                  | Salgsgrad | Fullføringsgrad | Prosjekt-<br>inntekter | Prosjekt-<br>kostnader | Inntatt<br>fortjeneste | Ferdigstillelse |
|--------------------------|-----------|-----------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------|
| Bogerudveien 15 Bolig AS | 100,00 %  | 100,00 %        | 86 722 243             | 84 036 724             | 2 685 519              | 2. kvartal 2024 |
| Hagejordet Utvikling AS  | 34,95 %   | 100,00 %        | 51 201 250             | 47 282 059             | 3 919 191              | 2. kvartal 2024 |
| Lervigsveien Bolig AS    | 85,76 %   | 100,00 %        | 48 641 214             | 36 349 936             | 12 291 278             | 1. kvartal 2024 |
| Poppelstien AS           | 70,20 %   | 100,00 %        | 504 294 479            | 443 398 543            | 60 895 936             | 3. kvartal 2024 |
| <b>Sum 2024</b>          |           |                 | <b>690 859 186</b>     | <b>611 067 262</b>     | <b>79 791 924</b>      |                 |

I beløpet prosjektkostnader for 2024 er konserninterne poster og eliminerings hensyntatt.

Differanse mellom prosjektinntekter og prosjektkostnader i resultatregnskapet mot angitt i noten utgjøres av prosjekter som er ferdigstilt før 31.12.2023 samt honorarinntekter mv.

| Kundefordringer:                                  | 2024               | 2023               |
|---|--------------------|--------------------|
| Estimert fortjeneste ikke overleverte leiligheter | 44 662 614         | 110 162 840        |
| Til gode oppgjør overleverte leiligheter          | 211 812 100        | 13 790 000         |
| Tilbakeholdt ved oppgjør                          | 8 140 226          | 7 959 187          |
| Ordinære kundefordringer                          | 29 552 766         | 53 505 748         |
| <b>Sum kundefordringer</b>                        | <b>294 167 706</b> | <b>185 417 775</b> |



## GJELSTEN BOLIG AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

#### NOTE 2 AKSJER I TILKNYTTETE SELSKAP

| Selskap - merverdianalyse    | Forretningskontor | Stemmeandel | Balansført egenkap. på kjøpstidspkt. | Henførbarmerverdi/mindreverdi | Goodwill          | Anskaffelseskost   |
|------------------------------|-------------------|-------------|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------|--------------------|
| Bekkestua Syd III AS         | Oslo              | 50,00 %     | 53 000                               |                               |                   | 53 000             |
| Eiksmarka Utvikling AS       | Oslo              | 50,00 %     | 55 000                               |                               |                   | 55 000             |
| Fagerstad Neptune AS         | Oslo              | 50,00 %     | 500 000                              |                               |                   | 500 000            |
| Gjelsten Residential Oslo AS | Oslo              | 50,00 %     | 367 721 863                          |                               |                   | 367 721 863        |
| Gladengveien 8 Utvikling AS  | Oslo              | 50,00 %     | 50 000                               |                               | 625 869           | 675 869            |
| Harbitzallen Bolig AS        | Oslo              | 50,00 %     | 497 500                              |                               |                   | 497 500            |
| Hasle Linje Bygg 01 Exit AS  | Oslo              | 50,00 %     | 53 000                               |                               |                   | 53 000             |
| Kilen Handespark AS          | Oslo              | 20,00 %     | 42 624 000                           |                               |                   | 42 624 000         |
| Kleivveien Holding AS        | Oslo              | 50,00 %     | 53 000                               |                               |                   | 53 000             |
| Konnerud Utvikling AS        | Oslo              | 50,00 %     | 20 069 978                           | 26 306 775                    |                   | 46 376 753         |
| Kvartal 19 Lillestrøm AS     | Oslo              | 50,00 %     | 503 000                              |                               |                   | 503 000            |
| Kvartal 30 AS                | Bodø              | 50,00 %     | 1 262 473                            |                               |                   | 1 262 473          |
| Lilleaker Boligutvikling AS  | Oslo              | 50,00 %     | 45 712                               | 347 745                       |                   | 393 457            |
| Lone Invest AS               | Oslo              | 30,00 %     | -590 996                             |                               | 614 997           | 24 001             |
| Møllendal 63 AS              | Oslo              | 50,00 %     | 53 000                               |                               |                   | 53 000             |
| N51 Eiendom AS               | Oslo              | 50,00 %     | 57 900 000                           | 37 430 000                    |                   | 95 330 000         |
| Nesbukta 6 AS                | Oslo              | 50,00 %     | 15 000                               |                               |                   | 15 000             |
| Oppsal Utvikling AS          | Oslo              | 50,00 %     | 14 847 301                           | 79 556                        |                   | 14 926 857         |
| Pro Stav AS                  | Oslo              | 50,00 %     | 460 000                              |                               |                   | 460 000            |
| Proma Eiendom AS             | Oslo              | 50,00 %     | 368 626                              | 5 868 468                     |                   | 6 237 094          |
| Ranheim Senter AS            | Oslo              | 50,00 %     | -2 757 965                           | 6 607 965                     |                   | 3 850 000          |
| Sandakerveien 16 AS          | Oslo              | 50,00 %     | 20 000                               |                               |                   | 20 000             |
| Sandviksboder 78 AS          | Oslo              | 50,00 %     | 3 164 054                            | 22 232 715                    |                   | 25 396 769         |
| Setra Vei Holding AS         | Oslo              | 50,00 %     | 15 000                               | -430                          |                   | 14 570             |
| Skiparviken AS               | Oslo              | 35,00 %     | 10 500                               |                               | 7 000             | 17 500             |
| Strandparken Utvikling AS    | Oslo              | 30,00 %     | 2 799 700                            | 452 700                       |                   | 3 252 400          |
| Sundveien Utvikling AS       | Oslo              | 50,00 %     | 53 000                               |                               |                   | 53 000             |
| Tømtveien Utvikling AS       | Oslo              | 50,00 %     | 38 553 000                           |                               |                   | 38 553 000         |
| Tåsen Utvikling AS           | Oslo              | 50,00 %     | 15 000                               | 24 788 000                    |                   | 24 803 000         |
| Utsikten Carl Berner AS      | Oslo              | 50,00 %     | 15 000                               | 83 996 001                    |                   | 84 011 001         |
| Vålgsgaten Handel AS         | Oslo              | 50,00 %     | 154 024 874                          |                               | 24 182 527        | 178 207 401        |
| Workinntoppen AS             | Oslo              | 50,00 %     | 55 000                               |                               |                   | 55 000             |
| Åsane Bolig AS               | Oslo              | 12,50 %     | 2 759 804                            | -7 167                        |                   | 2 752 637          |
| Åstadveien ABC Utvikling AS  | Oslo              | 50,00 %     | 53 000                               |                               |                   | 53 000             |
| <b>Sum</b>                   |                   |             | <b>705 321 424</b>                   | <b>208 102 328</b>            | <b>25 430 393</b> | <b>938 854 145</b> |

Penneo Dokumentnøkkel: ZHLLB-QZH6O-4FW9M-6M0OJ-HKMJZ-YNUCR



## GJELSTEN BOLIG AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

#### NOTE 2 AKSJER I TILKNYTTETE SELSKAP forts.

| Selskap   | Stemmeandel | Balanseført         | Tilgang/avgang<br>i 2024 | Overføringer<br>(utbytte) | Andel resultat<br>2024 | Balanseført         |
|---|-------------|---------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------|
|   |             | verdi<br>01.01.2024 |                          |                           |                        | verdi<br>31.12.2024 |
| Bekkestua Syd III AS                            | 50,00 %     | 566 625             |                          |                           | 313 207                | 879 832             |
| Damsgård Utvikling AS (konsern)                 | 50,00 %     | -2 735 690          | 2 751 316                |                           | -15 626                | 0                   |
| Eiksmarka Utvikling AS                          | 50,00 %     | 2 300 710           |                          |                           | 3 735 897              | 6 036 607           |
| Gjelsten Residential Oslo AS                    | 50,00 %     | 0                   | 367 721 863              |                           | -193 128               | 367 528 735         |
| Gladengveien 8 Utvikling AS                     | 50,00 %     | 19 157 462          |                          |                           | 14 184 579             | 33 342 041          |
| Harbitzøllen Bolig AS                           | 50,00 %     | -384 588            |                          |                           | -29 022                | -413 610            |
| Hasle Linje Bygg 01 Exit AS                     | 50,00 %     | -1 840 715          |                          |                           | -202 104               | -2 042 819          |
| Kilen Handelspark AS (konsern)                  | 20,00 %     | 926 673             | 12 000 000               |                           | -12 942 856            | -16 183             |
| Kleiveveien Holding AS                          | 50,00 %     | 0                   | 53 000                   |                           | -633 797               | -580 797            |
| Kleiveveien Utbygging AS                        | 50,00 %     | 72 409 906          | -19 034 909              | -70 000 000               | 16 625 003             | 0                   |
| Konnerud Utvikling AS                           | 50,00 %     | 55 652 886          |                          | -25 000 000               | -1 637 026             | 29 015 860          |
| Kvartal 19 Lillestrøm AS                        | 50,00 %     | 1 882 793           |                          |                           | -11 737 687            | -9 854 894          |
| Lilleaker Boligutvikling AS                     | 50,00 %     | 150 516             |                          |                           | -1 100 546             | -950 030            |
| Lillestrøm Eiendomsutvikling AS                 | 49,00 %     | 39 724 747          | -39 724 747              |                           | 0                      | 0                   |
| Lone Invest AS                                  | 30,00 %     | -2 602 890          |                          |                           | 272 837                | -2 330 053          |
| Møllendal 63 AS                                 | 50,00 %     | -1 592 653          |                          |                           | -15 486                | -1 608 139          |
| Os Sjøfront AS                                  | 20,00 %     | 5 462               | -5 462                   |                           | 0                      | 0                   |
| Pro Stav AS                                     | 50,00 %     | 116 287             |                          |                           | -108 643               | 7 644               |
| Proma Eiendom AS                                | 50,00 %     | 562 619             |                          |                           | 39 784                 | 602 403             |
| Ranheim Senter AS                               | 50,00 %     | -228 308            |                          |                           | -11 707                | -240 015            |
| Sandstranda Bolig AS                            | 50,00 %     | 119 138             | -112 887                 |                           | -6 251                 | 0                   |
| Sandviksboder 78 AS                             | 50,00 %     | 0                   | 3 164 054                |                           | 6 891 961              | 10 056 015          |
| Skiparviken AS                                  | 35,00 %     | 1 380 181           |                          | -1 050 000                | -69 929                | 260 252             |
| Strandparken Utvikling AS                       | 30,00 %     | 5 288 515           |                          |                           | 7 670                  | 5 296 185           |
| Sundveien Utvikling AS                          | 50,00 %     | -942 778            |                          |                           | -2 629 160             | -3 571 938          |
| Tømteveien Utvikling AS                         | 50,00 %     | -276 075            | 36 468 742               |                           | -914 863               | 35 277 804          |
| Våggsgaten Handel AS                            | 50,00 %     | 48 304 157          | -5 500 000               |                           | -9 991 372             | 32 812 785          |
| Workintoppen AS                                 | 50,00 %     | 799 860             |                          |                           | 232 235                | 1 032 095           |
| Åsane Bolig AS                                  | 12,50 %     | 86 048              |                          |                           | 1 271                  | 87 319              |
| Åstadveien ABC Utvikling AS                     | 50,00 %     | 404 869             |                          |                           | 80 026                 | 484 895             |
| <i>Avrundingsdifferanse</i>                     |             |                     |                          |                           |                        |                     |
| <b>Sum tilknyttede selskaper</b>                |             | <b>413 158 114</b>  | <b>415 615 561</b>       | <b>-96 650 000</b>        | <b>10 760 617</b>      | <b>742 884 292</b>  |
| Herav klassifisert som langsiktig gjeld         |             | 17 804 427          |                          |                           |                        | 21 788 372          |
| Investering i tilknyttede selskaper som eiendel |             | 430 962 541         |                          |                           |                        | 764 672 665         |

Gevinst/tap ved salg aksjer i tilknyttede selskaper er i resultatregnskapet presentert under posten gevinst ved salg aksjer.

Perneo Dokumentnøkkel: ZHLLB-OZH6O-4FW9M-6M0OJ-HKMJZ-YNUCR



## GJELSTEN BOLIG AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

#### NOTE 3 LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE MM.

| Lønnskostnader              | Gjelsten Bolig AS |                   | Konsernet         |                   |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                             | 2024              | 2023              | 2024              | 2023              |
| Lønn, inkl. bonus           | 46 845 634        | 15 168 349        | 46 845 634        | 68 700 248        |
| Obligatorisk tjenstepensjon | 2 946 402         | 788 118           | 2 946 402         | 3 247 974         |
| Arbeidsgiveravgift          | 9 452 484         | 2 014 033         | 9 452 484         | 9 867 060         |
| Andre ytelser               | 1 763 167         | 105 212           | 1 763 167         | 2 611 189         |
| <b>Sum</b>                  | <b>61 007 687</b> | <b>18 075 712</b> | <b>61 007 687</b> | <b>84 426 471</b> |

Gjennomsnittlig antall årsverk i Gjelsten Bolig AS og konsernet har i løpet av regnskapsåret vært 26 årsverk.

| Lønn mv til daglig leder og styret                                   | 2024      | 2023      |
|--|-----------|-----------|
| Lønn og andre godtgjørelser til daglig leder i Gjelsten Bolig AS     | 3 882 980 | 3 076 634 |
| Lønn og andre godtgjørelser til daglig leder i Neptune Properties AS | 0         | 3 430 387 |
| Lønn og honorar til styrets leder                                    | 0         | 402 798   |
| Lønn og honorar til øvrige styremedlemmer                            | 0         | 0         |

Lønn og andre godtgjørelser til daglig leder i Gjelsten Bolig AS inkluderer utbetalt bonus med kr 365.000.

Konsernet har ikke ydet lån eller annen sikkerhetsstillelse til fordel for daglig leder, styret, aksjeeiere eller ansatte.

Konsernet er pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjon. Pensjonsordningen oppfyller kravene etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

| Revisor   | Gjelsten Bolig AS |                | Konsernet        |                  |
|---|-------------------|----------------|------------------|------------------|
|   | 2024              | 2023           | 2024             | 2023             |
| Kostnadsført honorar ordinær revisjon                 | 659 984           | 336 440        | 1 770 412        | 2 184 671        |
| Kostnadsført honorar andre attestasjonstjenester      | 19 500            | 0              | 45 500           | 0                |
| Kostnadsført honorar teknisk bistand/skatterådgivning | 0                 | 0              | 0                | 852 450          |
| Kostnadsført honorar annen bistand                    | 72 800            | 0              | 118 300          | 0                |
| <b>Sum</b>  | <b>752 284</b>    | <b>336 440</b> | <b>1 934 212</b> | <b>3 037 121</b> |



## GJELSTEN BOLIG AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

#### NOTE 4 VARIGE DRIFTSMIDLER

| Konsernet                                   | Tomter/bygninger og annen fast eiendom | Anlegg under utførelse | Utleieboliger under oppføring | Kontormaskiner, inventar og transportm. | Sum                  |
|---|--|------------------------|-------------------------------|---|----------------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01.2024              | 2 716 752 766                          | 13 022 645             | 123 326 364                   | 17 378 576                              | 2 870 480 351        |
| Tilgang kjøpte driftsmidler                 | 42 178 700                             | 192 397                | 0                             | 689 118                                 | 43 060 215           |
| Tilgang driftsmidler ved kjøp datterselskap | -1 004 774                             | 0                      | 0                             | 0                                       | -1 004 774           |
| Avgang solgte driftsmidler                  | -129 545 443                           | 0                      | 0                             | -293 140                                | -129 838 583         |
| Avgang ved salg datterselskap               | -686 617 537                           | -10 787 357            | -123 326 364                  | 0                                       | -820 731 258         |
| Anskaffelseskost 31.12.2024                 | 1 941 763 712                          | 2 427 685              | 0                             | 17 774 554                              | 1 961 965 951        |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.2024        | -27 846 954                            | 0                      | 0                             | -14 812 210                             | -42 659 164          |
| Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2024       | -55 110 166                            | 0                      | 0                             | 0                                       | -55 110 166          |
| Reverserte nedskrivninger 31.12.2024        | 0                                      | 0                      | 0                             | 0                                       | 0                    |
| <b>Balanseført verdi pr. 31.12.2024</b>     | <b>1 858 806 592</b>                   | <b>2 427 685</b>       | <b>0</b>                      | <b>2 962 344</b>                        | <b>1 864 196 621</b> |
| Årets avskrivninger                         | 4 776 563                              | 0                      | 0                             | 1 655 450                               | 6 432 013            |
| Årets nedskrivninger a)                     | 46 610 166                             | 0                      | 0                             | 0                                       | 0                    |

Både morselskapet og konsernet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Den økonomiske levetiden for driftsmidlene er beregnet til:

|   |          |
|---|----------|
| * Bygninger og annen fast eiendom (forretningsbygg) | 50 år    |
| * Tekniske installasjoner i bygg                    | 10-15 år |
| * Maskiner, inventar og transportmidler             | 3-10 år  |
| * Tomter og boliger                                 | 0 år     |

#### a) Nedskrivninger i 2024:

|                                      |            |   |
|--------------------------------------|------------|---|
| * Priorveien 6 A                     | 1 550 000  | Solgt med overtakelse i 2025            |
| * Borgenbakken 12                    | 7 800 698  | Solgt med overtakelse 28.01.2025        |
| * Lindeberg                          | 18 000 000 | Nedskrevet merverdi                     |
| * Poppelhagen Seniorcenter og Næring | 19 259 468 | Nedskrevet iht. ekstern verddivurdering |
| Sum nedskrivninger                   | 46 610 166 |   |

#### NOTE 5 MERVERDI VED OMORGANISERING/KONSERNETABLERING

Balanseført beløp vedrører beregnet merverdi på aksjer i tidligere Profier AS med datterselskaper, målt på konsernetableringstidspunktet, som tilsvarer stiftelsesdatoen for selskapet 31.08.2005. Beløpet er beregnet på følgende måte:

|  |             |
|--|-------------|
| Kostpris aksjer (verdi ved tingsinnskuddet)          | 200 000 000 |
| Bokført egenkapital i Profier AS på kjøpstidspunktet | -45 639 620 |
| Andel minoritetsinteresser                           | 1 635 471   |
| Beregnet merverdi                                    | 155 995 851 |

Den beregnede merverdien ved omorganisering/konsernetablering forventes å ha en levetid på minimum 20 år. Merverdien behandles regnskapsmessig som goodwill og avskrives over 20 år. Merverdien nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Det er ikke beregnet utsatt skatt av merverdien da konsernet utøver virksomhet som for en vesentlig del ikke er skattepliktig (salg av aksjer).

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Beregnet merverdi ved kjøp           | 155 995 851       |
| Akkumulerte avskrivninger 01.01.2024 | -132 595 851      |
| Avskrivninger 2024                   | -7 800 000        |
| <b>Balanseført verdi 31.12.2024</b>  | <b>15 600 000</b> |



## GJELSTEN BOLIG AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

#### NOTE 6 FORDRINGER, GJELD OG PANTSTILLELSER

|  | Gjelsten Bolig AS |               | Konsernet     |               |
|--|-------------------|---------------|---------------|---------------|
|  | 2024              | 2023          | 2024          | 2023          |
| <b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>          |                   |               |               |               |
| Andre langsiktige fordringer                             | 50 693 505        | 0             | 50 693 505    | 40 707 068    |
| Sum  | 50 693 505        | 0             | 50 693 505    | 40 707 068    |
| <b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b>      |                   |               |               |               |
| Gjeld til kredittinstitusjoner                           | 0                 | 0             | 0             | 0             |
| Sum  | 0                 | 0             | 0             | 0             |
| <b>Tilgodehavende konsernselskaper</b>                   |                   |               |               |               |
| Langsiktig fordring Neptune Properties AS                | 0                 | 106 931 880   |               |               |
| Kundefordringer  | 17 731 250        | 1 722 053     |               |               |
| Kortsiktig fordring datterselskaper                      | 462 853 722       | 219 198 224   |               |               |
| Mottatt konsernbidrag og utbytte                         | 469 058 200       | 420 000       |               |               |
| Renteinntekter konsernfordringer                         | 34 492 196        | 18 637 913    |               |               |
| <b>Gjeld konsernselskaper</b>                            |                   |               |               |               |
| Langsiktig gjeld Gjelsten Holding AS                     | 194 658 295       | 94 602 500    |               |               |
| Kortsiktig gjeld datterselskaper                         | 265 981 160       | 0             |               |               |
| Avsatt konsernbidrag                                     | 244 500 000       | 0             |               |               |
| Rentekostnader konserngjeld                              | 24 927 590        | 4 602 500     |               |               |
| <b>Gjeld sikret ved pant</b>                             |                   |               |               |               |
| Gjeld til kredittinstitusjoner                           | 1 508 974 570     | 1 030 940 340 | 2 815 661 763 | 4 600 972 578 |
| Selgerkreditter  | 208 685 577       | 0             | 208 685 577   | 255 129 142   |
| Sum gjeld sikret ved pant                                | 1 717 660 147     | 1 030 940 340 | 3 024 347 340 | 4 856 101 720 |
| <b>Pantsatte eiendeler:</b>                              |                   |               |               |               |
| Aksjer i datterselskaper                                 | 832 721 833       | 956 377 739   | -             | -             |
| Aksjer i tilknyttede selskaper                           | 422 420 316       | 0             | 422 420 316   | 135 033 453   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                  | 31 450 000        | 0             | 1 453 202 981 | 2 144 922 933 |
| Prosjekter i arbeid og leiligheter for salg/u. oppføring | 0                 | 0             | 814 295 166   | 1 892 526 759 |
| Fordringer   | 1 439 237 171     | 329 918 702   | 577 609 884   | 5 687 023     |
| Sum balanseført verdi                                    | 2 725 829 320     | 1 286 296 441 | 3 267 528 347 | 4 178 170 168 |

Konsernet har et samlet garanti- og kausjonsansvar på kr 2.132.319.113.

Tilsvarende tall for 2023 var kr 3.450.851.298

I beløpene inngår garantiansvar iht. bustadoppføringslova § 12 og § 47.

Det er i tillegg inngått factoringavtale for kassekreditt i DnB, pålydende kr 500 000 000, om pantsetting av enkle krav.

Penneo Dokumentnøkkel: ZHLLB-QZH6O-4FW9M-6M0OJ-HKMJZ-YNUCR



## GJELSTEN BOLIG AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

#### NOTE 7 SKATT

| GJELSTEN BOLIG AS   | 2024              | 2023               |
|---|-------------------|--------------------|
| <b>Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt</b> |                   |                    |
| Resultat før skattekostnad  | 96 022 037        | -66 326 984        |
| Permanente forskjeller  | -292 602 377      | -419 800           |
| Grunnlag for årets skattekostnad  | -196 580 340      | -66 746 784        |
| Endring midlertidige forskjeller  | -31 948 406       | 660 414            |
| Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet                            | -228 528 746      | -66 086 370        |
| +/- Mottatt/avgitt konsernbidrag  | 399 058 200       | 420 000            |
| Anvendt fremførbart underskudd  | -170 529 454      | 0                  |
| Skattepliktig inntekt   | 0                 | -65 666 370        |
| <b>Fordeling av skattekostnaden</b>   |                   |                    |
| Betalbar skatt (22 %)   | 0                 | 0                  |
| Korreksjon betalbar skatt tidligere år                                      | 0                 | 0                  |
| Skatt av konsernbidrag  | 0                 | 0                  |
| Sum betalbar skatt i resultatet   | 0                 | 0                  |
| Brutto endring utsatt skatt   | 41 941 420        | -14 591 893        |
| Utsatt skatt/skattefordel ved kjøp av selskaper                             | 0                 | 0                  |
| Utsatt skatt ved salg av selskaper  | 0                 | 0                  |
| <b>Årets totale skattekostnad</b>   | <b>41 941 420</b> | <b>-14 591 893</b> |
| <b>GJELSTEN BOLIG AS</b>  |                   |                    |
|   | <b>2024</b>       | <b>2023</b>        |
| <b>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>              |                   |                    |
| Midlertidige forskjeller:   |                   |                    |
| Varige driftsmidler   | 15 139 548        | 43 894             |
| Gevinst- og tapskonto   | 65 645 950        | 0                  |
| Utestående fordringer   | -37 750 000       | 0                  |
| Prosjekter i arbeid   | 9 282 715         | 0                  |
| Avsetning for forpliktelser   | -3 390 946        | 0                  |
| Etableringsgebyr lån  | 1 614 037         | 2 318 345          |
| Fremført rentefradrag   | -12 077 213       | 0                  |
| Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12.                                   | 38 464 091        | 2 362 239          |
| Underskudd til fremføring   | -6 168 495        | -78 858 771        |
| Grunnlag for utsatt skatt / utsatt skattefordel                             | 32 295 596        | -76 496 532        |
| 22 % utsatt skatt   | 7 105 031         | -16 829 237        |
| Herav ikke balanseført utsatt skattefordel                                  | 1 593 279         | 0                  |
| Utsatt skatt på merverdier  | 0                 | 0                  |
| Nåverdijustering  | 0                 | 0                  |
| <b>Utsatt skatt / utsatt skattefordel i balansen</b>                        | <b>8 698 311</b>  | <b>-16 829 237</b> |
| <b>GJELSTEN BOLIG AS</b>  |                   |                    |
|   | <b>2024</b>       | <b>2023</b>        |
| <b>Betalbar skatt i balansen</b>  |                   |                    |
| Betalbar skatt (22 %)   | 0                 | 0                  |
| Skattevirkning av konsernbidrag   | 0                 | 0                  |
| <b>Betalbar skatt i balansen</b>  | <b>0</b>          | <b>0</b>           |

Penneo Dokumentnøkkel: ZHLLB-OZH6O-4FW9M-6M0OJ-HKMJZ-YNUCR



## GJELSTEN BOLIG AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

| KONSERN   | 2024         | 2023         |                |
|---|--------------|--------------|----------------|
| <b>Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt</b> |              |              |                |
| Resultat før skattekostnad  | -125 598 100 | 9 431 261    |                |
| Permanente forskjeller  | 173 501 122  | -65 747 446  |                |
| Grunnlag for årets skattekostnad  | 47 903 022   | -56 316 185  |                |
| Endring midlertidige forskjeller  | 248 600 100  | -106 715 746 |                |
| Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet                            | 296 503 122  | -163 031 931 |                |
| Anvendelse av fremførbart underskudd  | -354 222 614 | -29 645 461  |                |
| +/- Mottatt/avgitt konsernbidrag  | 0            | 0            |                |
| Skattepliktig inntekt   | -57 719 492  | -192 677 392 |                |
| <b>Fordeling av skattekostnaden</b>   |              |              |                |
| Betalbar skatt (22 %)   | 390          | 14 306       |                |
| Skatt av konsernbidrag  | 0            | 0            |                |
| Korreksjon betalbar skatt tidligere år                                      | -201         | -374         |                |
| Sum betalbar skatt i resultatet   | 189          | 13 932       |                |
| Brutto endring utsatt skatt   | 30 658 819   | -14 826 389  |                |
| Utsatt skatt/skattefordel ved kjøp av selskaper                             | -51 725 314  | -14 920 694  |                |
| Utsatt skatt ved salg av selskaper  | 2 661 141    | 0            |                |
| Andre endringer   | 0            | 0            |                |
| Årets totale skattekostnad  | -18 405 165  | -29 733 151  |                |
| <b>KONSERN</b>  |              |              |                |
|   | <b>2024</b>  | <b>2023</b>  | <b>Endring</b> |
| <b>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>              |              |              |                |
| Midlertidige forskjeller:   |              |              |                |
| Varige driftsmidler   | 58 559 163   | 63 004 646   | -4 445 483     |
| Gevinst og tapskonto  | 107 837 147  | 74 593 495   | 33 243 652     |
| Fordringer  | -3 126 622   | -418 910     | -2 707 712     |
| Leiligheter under oppføring   | 158 191 703  | 293 927 011  | -135 735 308   |
| Prosjekter i arbeid   | 58 256 086   | 171 403 768  | -113 147 682   |
| Avsetning for forpliktelser   | -16 731 544  | -10 014 955  | -6 716 589     |
| Andre forskjeller   | 1 614 037    | 2 318 345    | -704 308       |
| Fremført rentefradrag   | -103 798 108 | -36 176 983  | -67 621 125    |
| Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12.                                   | 260 801 862  | 558 636 417  | -297 834 555   |
| Underskudd til fremføring   | -157 271 697 | -535 102 095 | 377 830 398    |
| Grunnlag for utsatt skatt   | 103 530 165  | 23 534 322   | 79 995 843     |
| 22 % utsatt skatt   | 22 776 636   | 5 177 551    | 17 599 085     |
| Herav ikke balanseført utsatt skattefordel                                  | 14 566 790   | 1 507 056    | 13 059 734     |
| Utsatt skatt på merverdier  | 0            | 0            | 0              |
| Nåverdijustering  | 0            | 0            | 0              |
| Netto utsatt skatt i balansen   | 37 343 426   | 6 684 607    | 30 658 819     |
| Utsatt skattefordel   | 1 455 984    | 17 677 810   |                |
| Utsatt skatt  | 38 799 410   | 24 362 417   |                |
| Netto utsatt skatt i balansen   | 37 343 426   | 6 684 607    |                |

Penneo Dokumentnøkkel: ZHLLB-OZH6O-4FW9M-6M0OJ-HKMJZ-YNUCR



## GJELSTEN BOLIG AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

| KONSERN  | 2024        | 2023        |
|--|-------------|-------------|
| <b>Betalbar skatt i balansen</b>                                 |             |             |
| Betalbar skatt   | 390         | 14 306      |
| Skattevirkning av konsernbidrag                                  | 0           | 0           |
| Betalbar skatt i balansen  | 390         | 14 306      |
| <b>Avstemming av skattekostnaden</b>                             |             |             |
| 22% av resultat før skatt  | -27 631 583 | 2 074 877   |
| Permanente forskjeller   | 38 170 247  | -14 464 438 |
| Korreksjon betalbar skatt tidligere år                           | -201        | -374        |
| Endring i ikke balanseført utsatt skattefordel                   | 3 237 944   | -1 738 625  |
| Ikke balanseført utsatt skattefordel ved kjøp/salg datterselskap | 0           | 0           |
| Andre endringer  | -32 181 572 | -15 604 591 |
| Skattekostnad i resultatregnskapet                               | -18 405 165 | -29 733 151 |

### NOTE 8 MELLOMVÆRENDE MED TILKNYTTETE SELSKAP

| Tilknyttede selskap          | 2024        | 2023        |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Langsiktige fordringer       | 50 693 505  | 40 707 068  |
| Kundefordringer              | 25 083 139  | 37 012 991  |
| Andre kortsiktige fordringer | 463 651 246 | 399 346 541 |

### NOTE 9 BETALINGSMIDLER

Av totale bankinnskudd er kr 2.605.855 bundet til betaling av skyldig skattetrekk. Tilsvarende tall for 2023 er kr 3.235.167.  
Konsernet har en ubenyttet trekkrettighet pr 31.12.2024 på kr 124.779.794.

### NOTE 10 AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er fordelt på 500 000 aksjer pålydende kr 390.  
Alle aksjer har like rettigheter.

Selskapets aksjonærer:

| Navn                | Antall aksjer  | Andel           |
|---------------------|----------------|-----------------|
| Gjelsten Holding AS | 439 245        | 87,85 %         |
| Lundhaug Invest AS  | 48 805         | 9,76 %          |
| Ansatte             | 11 950         | 2,39 %          |
| <b>Sum</b>          | <b>500 000</b> | <b>100,00 %</b> |

Gjelsten Bolig AS er et datterselskap av Gjelsten Holding AS og inngår videre i Gjelsten Holding AS konsernregnskap.  
Gjelsten Holding AS har forretningskontor i Oslo kommune.



## GJELSTEN BOLIG AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

#### NOTE 11 EGENKAPITAL

| Gjelsten Bolig AS                              | Aksje-<br>kapital  | Overkurs         | Annen EK           |  | Sum                |
|--|--------------------|------------------|--------------------|--|--------------------|
| Egenkapital pr. 31.12.2023                     | 195 000 000        | 4 967 750        | -41 439 210        |  | 158 528 540        |
| Fusjon med Profier AS og Neptune Properties AS |                    |                  | 338 516 300        |  | 338 516 300        |
| Årets resultat                                 |                    |                  | 54 080 617         |  | 54 080 617         |
| <b>Egenkapital pr 31.12.2024</b>               | <b>195 000 000</b> | <b>4 967 750</b> | <b>351 157 707</b> |  | <b>551 125 457</b> |

| Konsern                                    | Aksje-<br>kapital  | Overkurs         | Annen<br>egenkap.  | Minoritets-<br>interesser | Sum                |
|--|--------------------|------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|
| Egenkapital pr 31.12.2023                  | 195 000 000        | 4 967 750        | 349 431 068        | 74 059 294                | 623 458 112        |
| Utbytte til minoritetsaksjonærer           |                    |                  |                    | -35 540 000               | -35 540 000        |
| Egenkapitalendringer tilknyttede selskaper |                    |                  | -12 614 102        |                           | -12 614 102        |
| Endring minoritet datterselskaper          |                    |                  | -6 307 015         | -9 354 772                | -15 661 787        |
| Trinnvise oppkjøp fra TS til DS            |                    |                  | 3 984 966          |                           | 3 984 966          |
| Trinnvise salg fra DS til TS               |                    |                  | 6 589 972          |                           | 6 589 972          |
| Andre endringer (feil tidligere år)        |                    |                  | -8 090 548         |                           | -8 090 548         |
| Årets resultat                             |                    |                  | -111 566 441       | 4 373 507                 | -107 192 934       |
| <b>Egenkapital pr 31.12.2024</b>           | <b>195 000 000</b> | <b>4 967 750</b> | <b>221 427 900</b> | <b>33 538 029</b>         | <b>454 933 679</b> |

#### NOTE 12 FINANSIELL MARKEDSRISIKO

Konsernets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået. Konsernets kredittisiko er i hovedsak knyttet til prosjektinvesteringer og gjennomføring av disse. Pr. 31.12.2024 var kr 183.500.000 av konsernets langsiktige rentebærende gjeldrentesikret. Fast rente utgjør 0,60750 % + margin og utløper 13.10.2025. En endring i det generelle rentenivået på 1%-poeng vil medføre en endring i konsernets rente- og prosjektkostnader med ca 28,2 MNOK per år.



## Gjelsten Bolig AS

| Morselskap 1)                                     |                  | KONTANTSTRØMANALYSE                                      |    | Konsern            |                    |
|---|------------------|--|----|--------------------|--------------------|
| 2024  | 2023             |  |    | 2024               | 2023               |
| <b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b> |                  |  |    |                    |                    |
| 96 022 037  | -66 326 984      | Resultat før skatt                                       |    | -125 598 099       | 9 431 261          |
| -613 468 200                                      | -420 000         | Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap         |    | -10 760 618        | -23 034 589        |
| 0   | 0                | Betalbar skatt   |    | -133 632           | -9 848             |
| 9 395 922   | 17 175           | Ordinære avskrivninger                                   |    | 14 232 013         | 14 406 226         |
| 1 550 000   | 0                | Nedskrivning driftsmidler                                |    | 46 610 165         | 7 500 000          |
| -3 044 669  | 0                | Gevins/tap ved salg driftsmidler                         |    | 3 735 469          | 1 546 463          |
| 419 065 011                                       | 0                | Nedskrivning aksjer                                      |    | 0                  | 0                  |
| -107 352 255                                      | 0                | Gevinst/tap ved salg aksjer                              |    | -51 247 835        | -113 597 393       |
| 90 626 853  | -2 119 264       | Endring i prosjekter, kundefordringer og leverandørgjeld |    | 1 044 012 397      | -635 368 293       |
| 213 773 328                                       | 69 119 414       | Endring i andre tidsavgrensningsposter                   |    | 218 842 206        | 307 638 209        |
| 106 568 027                                       | 270 341          | <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>  |    | 1 139 692 065      | -431 487 964       |
| <b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>   |                  |  |    |                    |                    |
| -408 469  | -203 562         | Investeringer i varige driftsmidler                      | 2) | -43 060 216        | -216 766 549       |
| 238 187 095                                       | 0                | Salg av varige driftsmidler (salgssum)                   |    | 260 168 800        | 163 175            |
| 0   | 0                | Avgang driftsmidler ved salg av datterselskap            |    | 467 062 331        | 128 852 255        |
| 0   | 0                | Tilgang/avgang aksjer i D                                |    | 0                  | -179 278 566       |
| -807 562 457                                      | 0                | Investeringer i aksjer                                   | 2) | -416 685 884       | -182 379 994       |
| 606 679 326                                       | 0                | Salg av aksjer (salgssum)                                |    | 319 983 041        | 348 768 574        |
| 36 895 495  | -203 562         | <b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>    |    | 587 468 072        | -100 641 105       |
| <b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>  |                  |  |    |                    |                    |
| 169 994 803                                       | 54 686 207       | Opptak av ny gjeld                                       |    | 613 237 359        | 1 108 911 543      |
| -680 200 574                                      | -74 295 692      | Nedbetaling gjeld  |    | -2 448 590 135     | -495 919 553       |
| 0   | 0                | Innbetalt egenkapital                                    |    | 0                  | 0                  |
| 83 862 600  | 27 002 000       | Konsernbidrag  |    | 0                  | 0                  |
| 279 410 000                                       | 0                | Mottatt utbytte  |    | 96 650 000         | 27 300 000         |
| 0   | 0                | Utbytte (utbetalt)                                       |    | -27 636 154        | -200 000           |
| -146 933 171                                      | 7 392 515        | <b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>   |    | -1 766 338 930     | 640 091 990        |
| -3 469 649  | 7 459 294        | <b>Netto endring i kontantstrøm</b>                      |    | -39 178 793        | 107 962 921        |
| 12 204 159  | 0                | Kontanter og bankinnskudd per 01.01                      |    | 192 818 468        | 84 855 547         |
| <b>8 734 510</b>                                  | <b>7 459 294</b> | <b>Kontanter og bankinnskudd per 31.12</b>               |    | <b>153 639 675</b> | <b>192 818 468</b> |

1) Som grunnlag for morselskapets kontantstrømoppstilling for 2024 er det benyttet fusjonerte tall pr. 31.12.2023.

2) Ved oppkjøp av datterselskaper er investering i varige driftsmidler presentert som bokført verdi på eiendom i datterselskapet på tidspunktet for oppkjøp.

Perneo Dokumentnøkkel: ZHLLB-QZH6O-4FW9M-6M0OJ-HKMJZ-YNUCR



## 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."

### Jermstad, Even

Daglig leder

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-385632

IP: 195.139.xxx.xxx

2025-03-27 13:34:24 UTC



### Gjelsten, Bjørn Rune

Styremedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1381660

IP: 195.159.xxx.xxx

2025-03-27 15:02:40 UTC



### Schouw-Hansen, Petter

Styreleder

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-1154345

IP: 195.159.xxx.xxx

2025-03-27 16:30:57 UTC



Penneo Dokumentnrøktel: ZHLLB-QZH6O-4FW9M-6M0OJ-HKMJZ-YNUCR

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Erik Børresens allé 2  
Postboks 2013 Strømsø  
NO-3003 Drammen  
Norway

+47 32 26 41 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Gjelsten Bolig AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gjelsten Bolig AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet 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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 og konsernet 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.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Penneo DokumentID: ZTCGP-LXSQ1-3E2FB-ESAQD-D08EZ-LP1XQ



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Gjelsten Bolig AS

### 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 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 og konsernets 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 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.

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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: ZZCGP-LXSQ1-3E2FB-ESAQD-D08EZ-LP1XQ



**Deloitte.**

Uavhengig revisors beretning  
Gjelsten Bolig AS

Drammen, 25. mars 2025  
Deloitte AS

**Dag Skretteberg**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7ZCGP-LX5Q1-3E2FB-ESAQD-D08EZ-LP1XQ



# 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."

## Skretteberg, Dag Harald Kopland

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-3415979

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-03-28 08:50:28 UTC



Penneo DokumentInokkelt:ZCGP-LXSQT-3E2FB-ESAQD-D08EZ-LPTXQ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forsegleet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



## GJELSTEN BOLIG AS

org. nr. 988 659 231

### STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024

#### Selskapet

Selskapet ble stiftet den 31. august 2005 som Profier Gruppen AS og endret navn til Gjelsten Bolig AS ultimo 2022.

Selskapets virksomhet er ifølge vedtektene å eie og forvalte aksjer, samt all annen naturlig tilhørende virksomhet.

Selskapet driver sin virksomhet fra hovedkontoret i Oslo.

Aksjene i selskapet eies ved årets utløp slik:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Gjelsten Holding AS | 439 245 aksjer |
| Lundhaug Invest AS  | 48 805 aksjer  |
| Ansatte             | 11 950 aksjer  |

Selskapets styre er per 31.12.24 sammensatt slik:

Petter Schouw-Hansen (styrets leder)  
Bjørn Rune Gjelsten

Selskapets daglige leder er Even Jermstad.

#### Konsernet

Som ledd i en omorganisering i Profier AS, ble Profier Gruppen AS i 2005 opprettet som holdingselskap for samtlige aksjer i Profier AS. I 2020 overtok (kjøp) Profier Gruppen AS samtlige aksjer i Neptune Properties AS. Profier Gruppen AS endret navn til Gjelsten Bolig AS i 2022, og i 2024 fusjonerte Gjelsten Bolig AS, Neptune Properties AS og Profier AS slik at all virksomhet ble samlet i førstnevnte. Fusjonen ble gjennomført med regnskapsmessig virkning fra 01.01.2024.

Konsernets utviklingsprosjekter, både de som eies 100 % og de som eies sammen med andre, organiseres i «single purpose»- selskaper, hvor Gjelsten Bolig eier og driver prosjektene.

Konsernet hadde i 2024 netto driftsinntekter på MNOK 203 inklusive andel av driftsinntekter i tilknyttede selskaper. Dette ga et driftsresultat på MNOK 26 (EBITDA MNOK 87) og et årsresultat etter skatt på minus MNOK 107.

Penneo Dokumentnøkkel: PZAGT-1LLDL-4BK7O-AB4ZX-0IRU6-6R6F9



Ved utgangen av 2024 har Gjelsten Bolig konsernet 5 boligprosjekter og ett næringsprosjekt under produksjon. En del av disse prosjektene forventes ferdigstilt i 2025, og konsernets inntjening i kommende perioder er følgelig avhengig av nye byggestarter i 2025 og påfølgende år.

## **Drift/resultat Gjelsten Bolig AS (morselskap)**

Holdingselskapet har i 2024 hatt MNOK 31 i ordinære driftsinntekter, hovedsakelig som følge av honorarer til datter- og tilknyttede selskaper for prosjektledelse og forretningsførsel. Årsresultat etter skattekostnad viser et overskudd på MNOK 54.

## **Personal-, lønns- og arbeidsforhold**

Holdingselskapet har i 2024 hatt 32 ansatte. Av disse er 30% kvinner og 70% menn ved utgangen av året. Daglig leder eller styreleder har ingen særskilte vederlagsavtaler med selskapet. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

Konsernet har en ansettelses- og lønnspolitikk som likestiller kvinner og menn.

Styret anser arbeidsmiljøet i konsernet som tilfredsstillende og har ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området i 2024. Sykefraværet har vært 1,4% av arbeidstiden.

For styrets medlemmer og daglig leder er det tegnet styreansvarsforsikring.

## **Åpenhetsloven**

Lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold («Åpenhetsloven») trådte i kraft 1. juli 2022.

Redegjørelse om konsernets håndtering av dette vil bli publisert på selskapenes infosider [www.gjelstenbolig.no](http://www.gjelstenbolig.no).

## **Selskapets og konsernets stilling**

Gjelsten Bolig AS har et betydelig antall eiendomsprosjekter under utvikling, hovedsakelig organisert i helt eller delvis eide selskaper. Det ble i 2024 byggestartet ett nytt prosjekt, og det forventes å byggestarte et større antall prosjekter de kommende årene basert på tomter selskapet eier og regulerer. Tilgangen til nye prosjekter med tilfredsstillende lønnsomhetspotensial har i de senere år vært begrenset.

Konsernet har god kompetanse og nødvendige ressurser for å gjennomføre disse prosjektene på egne vegne eller i samarbeid med andre prosjekt- og grunneiere. Styret legger til grunn at ressursene til enhver tid vil bli disponert på en regningssvarende måte med god kapasitetsutnyttelse.

Konsernets kredittrisiko er knyttet til prosjektinvesteringer og -gjennomføring. Egenkapitalen i konsernet og i de eiendomsprosjekter det investeres i skal være så god at det oppnås tilfredsstillende finansiering som dekker kapitalbehovet. Det blir ikke inngått avtaler eller investert større beløp i eiendomskjøp eller igangsetting av prosjekter/byggerier før finansieringen er sikret. Kredittrisikoen anses som lav.



Det blir heller ikke igangsatt eiendomsutviklingsprosjekter som ikke er sikret gjennom høy utleiegrad, større andel forhåndssalg (boliger) eller avtale med langsiktig eier. Det tas normalt svært lav markedsrisiko.

Konsernet har i 2024 solgt boliger i prosjekter selskapet utvikler alene eller i samarbeid med partnere for 1 159 MNOK. Disse prosjektene vil bli produsert og overlevert i løpet av 2025-2026 og med løpende inntektsføring. Selskapet har ved utgangen av 2024 en salgsgrad på 91% i igangsatte prosjekter. Utfordrende markedsforhold medfører at selskapet har 66 usolgte enheter i ferdigstilte prosjekter pr. 31.12.2024, hvorav 7 er solgt i løpet av første kvartal 2025.

Konsernet har gjennomgående en tilfredsstillende likviditet med en rammekreditt som dekker svingningene. Selskapets to største aksjonærer har i 2024 ytet ansvarlig lån til selskapet på 100 MNOK for å opprettholde selskapets behov for tilstrekkelig tilgjengelig likviditet.

Konsernets kreditt er sikret i forhold til bank med covenant-krav til konsernets verdijusterte egenkapital, prosjektfortjeneste og salgsgrad i prosjekter i produksjon, samt tilgjengelig likviditet. Alle covenant-krav er overholdt gjennom 2024 og pr. 31. desember 2024.

Konsernet har ingen forsknings- og/eller utviklingsaktiviteter (FoU).

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter et rettviseende bilde av holdingselskapets resultat og finansielle stilling ved årsskiftet. Styret er ikke fornøyd med et resultat etter skatt i konsernet på minus 107 MNOK. Resultatet er preget av enkelte engangseffekter, som gevinst/tap ved salg av aksjer og eiendom, samt nedskrivning av eiendomsporteføljen. Et mer krevende marked for salg av nye boliger, samt et økt rentenivå har også påvirket inntjeningen i 2024. Underliggende verdier i prosjektporteføljen er imidlertid intakt, selv om prosjektfortjenesten i porteføljen påvirkes av fortsatt høye entreprisekostnader og et økt rentenivå.

Økte renter har påvirket de økonomiske rammebetingelsene for virksomheten. Virksomheten vil bli påvirket av dette bl.a. fordi byggeprosjekter blir utsatt eller forsinket ved at fremtidig etterspørsel etter nye boliger reduseres, eller ved at det oppstår økt usikkerhet om kjøpere i inngåtte kontrakter vil ha evne og vilje til å stå ved sine forpliktelser.

Prosjekter som allerede er i byggefasen med høy salgsgrad medfører i det korte bildet begrenset eksponering mot markedsrisiko. Selskapet vil ferdigstille og overlevere flere prosjekter i løpet av første halvår 2025, og er avhengig av å komme i produksjon med nye prosjekter for å sikre tilfredsstillende aktivitetsnivå og lønnsomhet fremover. Selskapets finansielle stilling, og det forholdet selskapet har til solide finansieringskilder, samt en god og diversifisert portefølje med varierende modenhetsgrad, gjør at selskapet er godt posisjonert også i et langsiktig perspektiv med et mer normalisert marked. Den historiske gjennomføringsevnen til selskapet gir trygghet også for fremtidig gjennomføring av gode boligprosjekter med god lønnsomhet.

Etter regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener at regnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet for 2024.



Styret foreslår følgende disponering av selskapets overskudd:

|                                  |                        |
|----------------------------------|------------------------|
| Overføring til annen egenkapital | <u>kr 54 080 617,-</u> |
| Sum disponert                    | kr 54 080 617,-        |

## **Miljø**

Konsernets utbyggingsaktivitet kan medføre påvirkning av det ytre miljø. Gjelsten Bolig stiller krav i kontrakter med leverandører og utførende for å begrense disse påvirkningene. Selskapet inngår i den pålagte ESG rapporteringen til eierselskapene, og vil dokumentere tiltak og status for ytre miljø som del av eiernes overordnede selskapsrapportering.

Gjelsten Bolig krever i alle sine entreprisegrnlag at produkter ikke skal være produsert av barn eller personer uten tilfredsstillende arbeidsrettigheter i henhold til FNs barnekonvensjon artikkel 32 og ILO-konvensjon nr. 138.

Oslo, den 25. mars 2025

\_\_\_\_\_  
Petter Schouw-Hansen

\_\_\_\_\_  
Bjørn Rune Gjelsten

\_\_\_\_\_  
Even Jermstad



# 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."

## Jermstad, Even

Daglig leder

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-385632

IP: 195.139.xxx.xxx

2025-03-27 13:34:24 UTC



## Gjelsten, Bjørn Rune

Styremedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1381660

IP: 195.159.xxx.xxx

2025-03-27 15:02:40 UTC



## Schouw-Hansen, Petter

Styreleder

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-1154345

IP: 195.159.xxx.xxx

2025-03-27 16:30:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PZAGT-1LLDL-4BK7O-AB4ZX-0IRU6-6R6F9

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.